

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
Городского округа «Город Калининград»

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий улиц:
Пионерская – пер.Грига – Литовский вал

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка_____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица 1 _____

Таблица 2 _____

2.3 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал:_____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный чертеж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление Главы администрации Городского Округа "Город Калининград" от 15.04.2010 г. № 702 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Выписки ГКН _____

4. Письмо МУП КХ «Водоканал» исх. № _____ от _____

5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Пионерская – пер.Грига – Литовский вал в г.Калининграде разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением окружного Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №146;
- «Проект зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №4654;
- Положение «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 15.04.2010 г. № 702 “О разработке проекта межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт №3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2010 году от 13.04.10 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой зоне исторического ядра города, в зоне многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. Территория межевания ограничена с запада красными линиями улицы местного значения – ул.Пионерская, с юга и востока красными линиями второстепенного проезда – пер.Грига, с северо-востока - красными линиями магистральной улицы – ул.Литовский вал.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 78488,00 м².

Территория межевания расположена на территории двух кадастровых кварталов 39:15:132503 и 39:15:132508.

Существующая жилая застройка представлена 3-этажным домом довоенной постройки и 5-14-этажными многоквартирными домами современной постройки.

В границах территории межевания ранее образовано тринадцать земельных участков суммарной площадью 29346.00м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых и нежилых зданий.

Границы ранее образованных земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем ранее образованным и образуемым участкам.

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.13, табл.2, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице 1.

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», на основании данных ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

$$U_{\text{з.д.ф.}} = S_{\text{факт.}} / S$$

где $S_{\text{факт.}}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$U_{\text{з.д.ф.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Пионерская – пер.Грига – Литовский вал в г.Калининграде, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-13), общей площадью – 29346,00м² и формируется 21 земельный участок, в т.ч.:

11 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 40035.00 кв.м

| | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 14* | под многоквартирный дом | 5290.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 697.00квм , проезд - 407.00 кв.м | |
| 15* | под многоквартирный дом | 3520.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 621.00квм , проезд - 207.00 кв.м | |
| 16* | под многоквартирный дом | 4895.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 1107.00квм , проезд - 273.00 кв.м | |
| 17* | под многоквартирный дом | 3892.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 808.00квм | |
| 18* | под многоквартирный дом | 3500.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 666.00квм | |
| 19* | под многоквартирный дом | 3990.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 616.00квм | |
| 20* | под многоквартирный дом | 4080.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 891.00квм | |
| 21* | под многоквартирный дом | 1565.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 608.00квм | |
| 22* | под многоквартирный дом | 4083.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 1263.00квм | |
| 23* | под обслуживание многоквартирного дома по ул.9Апреля,88-94 | 1280.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 549.00квм | |
| 24* | под многоквартирный дом | 3940.00 |
| | в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 439.00квм , проезд - 259.00 кв.м | |

10 земельных участков под нежилые здания, хозяйственные площадки, строительство и для перераспределения общей площадью 9107.00 кв.м

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 25 | под трансформаторную подстанцию | 78.00 |
| 26 | под водонасосную станцию | 121.00 |
| 27 | под установку контейнеров по сбору ТБО | 125.00 |
| 28 | для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132503:10 | 352.00 |
| 29** | под существующие здания и сооружения | 4581.00 |
| 30*** | под существующие гаражи | 1388.00 |
| 31 | под строительство объектов бизнес-подзоны исторического центра города | 1617.00 |
| 32 | для перераспределения | 113.00 |
| 33 | для перераспределения | 536.00 |
| 34 | для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132508:7 | 196.00 |

Примечания:

- * земельный участок без права ограждения
- ** земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132508:4
- *** земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132508:5

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| N п/ п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2010 год | Расчетный срок |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 7,8488 | 7,8488 |
| 2 | Территория, подлежащая межеванию | - " - | 4,9142 | 4,9142 |
| | в том числе: | | | |
| | • территория жилой застройки, | - " - | 4,0035 | 4,0035 |
| | из них: | | | |
| | - территория малоэтажной застройки | - " - | — | — |
| | - территория среднеэтажной застройки | - " - | 2,6005 | 2,6005 |
| | - территория среднеэтажной застройки | - " - | 1,4030 | 1,4030 |
| | • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) | - " - | 0,0324 | 0,0324 |
| | • сверхнормативная территория | - " - | 0,1617 | 0,1617 |
| 3 | Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: | - " — | 2,9346 | 2,9346 |
| | Ранее созданные сохраняемые земельные участки | - " - | | |

Б. Графический материал:

В. Исходные данные