

Экз.

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

Проект

межевания квартала

в границах красных линий улиц:

Нарвская – Зеленая – Адм.Макарова – Ст.лейт.Сибирякова
(Откорректировано по итогам публичных слушаний)

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

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Нарвская – Зеленая – Адм.Макарова – Ст.лейт.Сибирякова в Ленинградском районе 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 депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №4654;
- Положением «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 северной жилой части, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Зеленая; с востока красными линиями установленными по береговой линии ручья; с юга красными линиями улицы районного значения – ул. Ст.лейт.Сибирякова; с запада красными линиями улицы районного значения – ул. Нарвская. Площадь территории межевания в согласованных границах – 106013 м², в границах красных линий – 102890,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:131418.

Существующая жилая застройка представлена 1-3,5,9,12-этажными многоквартирными домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано двадцать семь земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 48313,00 м², в том числе в границах красных линий улиц 47199,00 м².

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов.

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 существующим и образуемым земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды.

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.

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

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

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

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

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

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

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: Нарвская – Зеленая – Адм.Макарова – Ст.лейт.Сибирякова в Ленинградском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 47199,00м² и формируется тридцать пять земельных участков, в т.ч.:

двадцать пять земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:

| | | |
|----|---|----------------|
| 28 | под многоквартирный дом | 2140.00 |
| | 28/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 681.00 |
| 29 | под многоквартирный дом | 2245.00 |
| | 29/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 605.00 |
| 30 | под многоквартирный дом | 2475.00 |
| | 30/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 724.00 |
| 31 | под многоквартирный дом | 1035.00 |
| | 31/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 43.00 |
| | 31/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 22.00 |
| 32 | под многоквартирный дом | 3140.00 |
| | 32/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 486.00 |
| | 32/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 228.00 |
| 33 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Нарвской, 68 (размещение нормативного благоустройства) | 1100.00 |
| | 33/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 130.00 |
| 34 | под многоквартирный дом | 1200.00 |
| | 34/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 384.00 |
| | 34/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 68.00 |
| 35 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Нарвской, 64 (размещение нормативного благоустройства) | 200.00 |
| | 35/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 43.00 |
| | 35/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 24.00 |
| 36 | под многоквартирный дом | 1470.00 |
| | 36/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 178.00 |
| | 36/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 324.00 |
| 37 | под многоквартирный дом | 896.00 |
| | 37/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 56.00 |
| | 37/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 202.00 |
| 38 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 60 (размещение нормативного благоустройства) | 509.00 |
| | 38/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 198.00 |
| | 38/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 11.00 |
| 39 | под многоквартирный дом | 900.00 |
| | 39/1 - охранная зона инженерных коммуникаций | 12.00 |
| | 39/2 - охранная зона инженерных коммуникаций | 124.00 |

| | | |
|----|---|----------------|
| 40 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 58 (размещение нормативного благоустройства) | 480.00 |
| | <i>40/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 272.00 |
| 41 | под многоквартирный дом | 2944.00 |
| | <i>41/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 1064.00 |
| 42 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 56 (размещение нормативного благоустройства) | 1876.00 |
| | <i>42/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 79.00 |
| | <i>42/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 71.00 |
| 43 | под многоквартирный дом | 3368.00 |
| | <i>43/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 876.00 |
| 44 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 54 (размещение нормативного благоустройства) | 880.00 |
| | <i>44/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 280.00 |
| 45 | под многоквартирный дом | 2525.00 |
| | <i>45/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 129.00 |
| 46 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 48 (размещение нормативного благоустройства) | 660.00 |
| | <i>46/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 82.00 |
| 47 | под многоквартирный дом | 4544.00 |
| | <i>47/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 825.00 |
| 48 | под многоквартирный дом | 5945.00 |
| | <i>48/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 129.00 |
| 49 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Адм.Макарова, 1-9 (размещение нормативного благоустройства) | 1580.00 |
| | <i>49/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 346.00 |
| | <i>49/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 127.00 |
| 50 | под многоквартирный дом | 3600.00 |
| | <i>50/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 470.00 |
| | <i>50/2 - проезд</i> | 366.00 |
| 51 | под многоквартирный дом | 3600.00 |
| | <i>51/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 397.00 |
| 52 | под обсл. многоквартирного дома по ул. Нарвской, 68А (размещение нормативного благоустройства) | 200.00 |
| | <i>52/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 89.00 |

два земельных участка под нежилые строения, в т.ч.:

| | | |
|----|--|---------------|
| 53 | под магазин | 276.00 |
| | <i>53/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 181.00 |
| 56 | под металлические гаражи для льготной категории граждан | 170.00 |
| | <i>56/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 54.00 |
| | <i>56/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 19.00 |

**земельный участок под объекты зоны застройки многоэтажными жилыми
домами (Ж-1):**

| | | |
|----|---|---------------|
| 54 | под объекты зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1) | 407.00 |
|----|---|---------------|

земельный участок под установку контейнеров для сбора ТБО:

| | | |
|----|---|-------|
| 55 | под установку контейнеров для сбора ТБО | 32.00 |
|----|---|-------|

земельный участок для присоединения к ранее образованному земельному участку:

| | | |
|----|---|-------|
| 57 | для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:131418:17 | 14.00 |
|----|---|-------|

два земельных участка для перераспределения, в т.ч.:

| | | |
|----|-----------------------|--------|
| 58 | для перераспределения | 373.00 |
| 59 | для перераспределения | 853.00 |

три земельных участка под проезды общего пользования, в т.ч.:

| | | |
|----|---------------------------|---------|
| 60 | проезд общего пользования | 461.00 |
| 61 | проезд общего пользования | 3068.00 |
| 62 | проезд общего пользования | 525.00 |

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 | 10,2890 | 10,2890 |
| 2 | Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория | - " - | 5,5691 4,9512 0,9365 2,3693 1,6454 - | 5,5691 4,9512 0,9365 2,3693 1,6454 - |
| 3 | Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки | - " - | 4,7199 4,7199 | 4,7199 4,7199 |

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

