

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
Репина – Брамса – Кирова – Римского-Корсакова

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный чертёж красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление главы администрации городского округа "город Калининград" № 702 от 15.04.2010 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	16
2. Выписки из ГКН	19
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	22
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	27

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Репина – Брамса – Кирова – Римского-Корсакова разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 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 Калининграда от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001г.

Основанием для разработки проекта межевания является 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", муниципальный контракт № 3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2010 году от 13.04.10г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной жилой зоне, в историческом ядре города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – Репина;
- с востока красными линиями улицы местного значения – Брамса;
- с юга красными линиями магистрали районного значения – Кирова;
- с запада красными линиями улицы местного значения – Римского-Корсакова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121521.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 5 774,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-4-5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано два земельных участка, площадью 167,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным 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 I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

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

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Репина – Брамса – Кирова – Римского-Корсакова, сохраняется ранее образованные земельные участки (№1, 2), общей площадью в границах красных линий – 167,00м² и образуется 4 земельных участка, в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
3	Под многоквартирный дом по ул. Римского-Корсакова, 16-16А, в т.ч.:	1950.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>89.00</i>
4	Под многоквартирный дом по ул. Брамса, 27-29 в т.ч.:	1610.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>38.00</i>
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>89.00</i>
5	Под многоквартирный дом по ул. Брамса, 31-33 в т.ч.:	2014.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>7.00</i>
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>414.00</i>
	Всего образуемых земельных участков существующих жилых зданий	5574.00
Образуемые земельные участки:		
6	Под обслуживание торгового павильона по ул. Римского-Корсакова	33.00
	Всего образуемых земельных участков	5607.00

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	0,5774	0,5774
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	0,5694	0,5694
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,5574	0,5574
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,5574	0,5574
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	0,0033	0,0033
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,0167	0,0167
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		0,0167	0,0167