

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 Гайдара – Нарвская – Ген. Челнокова

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 нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
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 план 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. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	19
3. Выписки из ГКН	21
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	31

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Гайдара – Нарвская – Ген. Челнокова 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 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 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является 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", 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 северной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория с запада ограничена красными линиями общегородской магистрали – ул. Гайдара, с востока - красными линиями улицы районного значения - Нарвская, с юга улицы районного значения – Ген. Челнокова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131416, 39:15:131412 и 39:15:130712.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 79926,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 75028,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными, среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 18 земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 34054,00 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.

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:

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

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

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

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

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

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 II

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Гайдара – Нарвская – Ген. Челнокова образуется 29 земельных участков:

19	под многоквартирный дом по ул. Гайдара, 99	5460.00
20	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 105	575.00
21	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 103	880.00
22	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Нарвская, 101	175.00
23	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 97	1018.00
24	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Нарвская, 99	142.00
25	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 85	2015.00
26	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Нарвская, 85	710.00
27	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 87	3035.00
27/1	проезд -	296.00
28	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Гайдара, 97	107.00
29	под многоквартирный дом по ул. Гайдара, 95	1950.00
30	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Нарвская, 81	747.00
31	под многоквартирный дом по ул. Гайдара, 91	4700.00
32	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 79	3500.00
33	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 75	3583.00
34	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 71-73	1250.00
35	под многоквартирный дом по ул. Нарвская, 67-69	1080.00
36	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Гайдара, 87-89	402.00
37	под спортивную площадку по ул. Нарвская	293.00
38	под водопроводную насосную станцию по ул. Гайдара, 99А	83.00
39	под трансформаторную подстанцию	122.00
40	под размещение объекта строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами по ул. Нарвская	405.00
41	под размещение объекта строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами по ул. Нарвская	1938.00
42	под размещение объекта строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами по ул. Нарвская	2130.00
43	под размещение объекта строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами по ул. Нарвская	4140.00
44	под устройство остановочного комплекса по ул. Нарвская	105.00
45	проезд совместного использования	203.00
46	для присоединения к земельному участку № 17	153.00
47	для присоединения к земельному участку № 17	58.00
Итого образуемых земельных участков		40959.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	1 вариант	
			Соврем. состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	7,9926	7,9926
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	4,0974	4,0974
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	3,1329	3,1329
	- территория многоэтажной застройки	- " -	2,6209	2,6209
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,5120	0,5120
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0701	0,0701
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	0,8929	0,8929
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	3,1329	3,1329
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		3,1329	3,1329