

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:

Маршала Борзова – Авторемонтная – Каштановая аллея – Генерала Захарова

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. 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 _____

B. 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 _____

B. 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. Выписки ГКН _____

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

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Маршала Борзова – Автремонтная – Каштановая аллея – Генерала Захарова 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 северной жилой части города, в зоне малоэтажной жилой застройки. Территория межевания ограничена с востока и севера красными линиями магистральных улиц районного значения – ул.Каштановая аллея и ул.Маршала Борзова; с запада и юга красными линиями улиц местного значения – ул.Авторемонтная и ул.Ген.-лт.Захарова.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 23895,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартал 39:15:121040.

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными многоквартирными домами довоенной постройки и 5-этажными многоквартирными домами современной постройки.

На территории квартала ранее образовано два земельных участка, суммарной площадью - 3748.00м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых 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.

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 жилых 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 жилого 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 в кондоминиуме, м^2

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м^2

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

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

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

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

где $S_{\text{факт.}}$ - фактический размер участка, м^2

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м^2 ,

$Y_{\text{з.д.ф.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м^2 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: Маршала Борзова – Автремонтная – Каштановая аллея – Генерала Захарова в г.Калининграде, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-2), общевой площадью – 3748,00м² и формируется 19 земельных участков, в т.ч.:

3	под многоквартирный дом	1300.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций -44.00квм	
4*	под многоквартирный дом	1800.00
5	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,79-85	671.00
6*	под многоквартирный дом	1070.00
7	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,75-77	562.00
8*	под многоквартирный дом	1373.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 247.00квм	
9	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,71-73	750.00
10*	под многоквартирный дом	1220.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 135.00 квм	
11	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,67-69	385.00
12	под многоквартирный дом	2118.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 230.00квм	
13	под многоквартирный дом	1080.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 95.00квм	
14	под многоквартирный дом	1038.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций -104.00квм	
15	под многоквартирный дом	1095.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций -112.00квм	
16	под многоквартирный дом	880.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 87.00квм	
17	под многоквартирный дом	2786.00
	в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 431.00квм , проезд - 205.00 кв.м	
18	для размещения объектов капитального строительства зоны Ж-2	1005.00
19	под строительство детской площадки	813.00
20	под проезд общего пользования	159.00
21	территория, подлежащая перераспределению	42.00

Примечание:

*Обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку, образованному под обслуживание данного многоквартирного дома.

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	2,3895	2,3895
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " -	2,0147 1,8128 1,5342 0,2786 0,1005	2,0147 1,8128 1,5342 0,2786 0,1005
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,3748 0,3748	0,3748 0,3748

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

