

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:
Станочная – просп. Победы - Радищева

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 _____

Таблица 1 _____

2.2 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

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. Перечень отдельно стоящих защитных сооружений постройки до 1945 года _____

3. Выписки ГКН _____

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

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Станочная – просп. Победы – Радищева в Центральном 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 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 западной жилой части, в историческом ядре города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Территория межевания ограничена с северо-запада красными линиями магистральной улицы - просп. Победы; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Станочная; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Радищева.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 12502,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартал 39:15:111509.

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными многоквартирными домами довоенной постройки и 3-этажным многоквартирным домом современной постройки.

На территории квартала ранее образовано два земельных участка, площадью - 2450.00 м².

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 2450,00 м².

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.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого 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.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых 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: Станочная – просп. Победы – Радищева в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-2), общей площадью в границах красных линий – 2450,00м² и формируется семь земельных участков, в т.ч.:

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

3	под многоквартирный дом по просп. Победы, 91, в т.ч.:	960.00
	<i>проезд</i>	48.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	97.00
4	под многоквартирный дом по просп. Победы, 93, в т.ч.:	1100.00
	<i>проезд</i>	99.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	113.00
5	под многоквартирный дом по просп. Победы, 95-99, в т.ч.:	1590.00
	<i>проезд</i>	57.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	207.00
6	под многоквартирный дом по ул. Радищева, 108-110, в т.ч.:	2283.00
	<i>проезд</i>	41.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	3.00
7	под многоквартирный дом по ул. Станочная, 2-8, в т.ч.:	3165.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	68.00

земельный участок для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:111509:3

8	для перераспределения	244.00
---	-----------------------	---------------

земельный участок под объект ГО

13	под объект гражданской обороны, в т.ч.:	710.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	108.00

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	1,2502	1,2502
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,0052	1,0052
	в том числе:			
	• территория жилой застройки,	- " -	0,9098	0,9098
	из них:			
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,9098	0,9098
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	—
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	0,2450	0,2450
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,2450	0,2450

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

