

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:
Октябрьская - бул. Солнечный – Ген.Павлова

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. Выписки ГКН _____

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

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Октябрьская - бул. Солнечный – Ген. Павлова в Московском 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;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением окружного Совета 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 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 юго-восточной жилой части, в обслуживающе-жилой подзоне исторического центра города. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы – бул.Солнечный; с востока и юга красными линиями улицы местного значения – ул. Ген.Павлова; с запада - границами существующих земельных участков.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 59949,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:140304; 39:15:140305; 39:15:140306; 39:15:140307.

Существующая жилая застройка представлена 5,7,9,10-этажными многоквартирными домами современной постройки.

На территории квартала ранее образовано пять земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 11176,00 м².

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.

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:

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

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка, 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 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: бул.Солнечный – Ген.Павлова – Октябрьская в Московском районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-5),общей площадью в границах красных линий – 11176,00м² и формируется двадцать четыре земельных участка, в т.ч.:

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

6	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3115.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	925.00
7	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Ген.Павлова, 18	
	(размещение нормативного благоустройства), в т.ч.:	630.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	386.00
8	под многоквартирный дом, в т.ч.:	1795.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	31.00
9	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Ген.Павлова, 24	
	(размещение нормативного благоустройства), в т.ч.:	268.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	62.00
10	под многоквартирный дом, в т.ч.:	1025.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	256.00
11	под многоквартирный дом, в т.ч.:	2435.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	187.00
12	под многоквартирный дом, в т.ч.:	2955.00
	<i>проезд</i>	288.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1340.00
13	под многоквартирный дом, в т.ч.:	1870.00
	<i>проезд</i>	282.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	258.00
14	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Ген.Павлова, 32	
	(размещение нормативного благоустройства), в т.ч.:	460.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	87.00
15	под многоквартирный дом, в т.ч.:	1370.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	349.00
16	под многоквартирный дом, в т.ч.:	2315.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	477.00
17	под многоквартирный дом, в т.ч.:	2195.00
	<i>проезд</i>	149.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	370.00
18	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Ген.Павлова, 38	
	(размещение нормативного благоустройства), в т.ч.:	795.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	129.00
19	под многоквартирный дом, в т.ч.:	1040.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	15.00
20	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Ген.Павлова, 40	
	(размещение нормативного благоустройства), в т.ч.:	550.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	60.00
21	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3155.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1029.00

22	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3785.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1019.00</i>

три земельных участка для присоединения к существующим земельным участкам, в т.ч.:

23	для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:140307:1, в т.ч.:	120.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>112.00</i>
24	для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:140307:1, в т.ч.:	220.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>103.00</i>
26	для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:140306:19 (для организации проезда), в т.ч.:	154.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>154.00</i>

земельный участок под КНС:

25	под КНС, в т.ч.:	400.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>54.00</i>

два земельных участка под проезды, в т.ч.:

27	проезд общего пользования	4823.00
28	проезд совместного пользования	148.00

земельный участок под строительство детского сада:

29	под строительство детского сада, в т.ч.:	13150.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>5740.00</i>

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	5,9949	5,9949
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	4,8773	4,8773
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	2,9758	2,9758
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	2,9758	2,9758
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	0,0400	0,0400
	• сверхнормативная территория	- " -	1,3150	1,3150
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	1,1176	1,1176
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	1,1176	1,1176

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

