

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 д в у х к в а р т а л о в
в границах красных линий улиц
Ш.Руставели – Римского-Корсакова –
туп. Зоологический

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»	29

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания двух кварталов в границах красных линий улиц Ш.Руставели – Римского-Корсакова – туп. Зоологический 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 21.11.2001г.

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 части города, в историческом ядре города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – туп. Зоологический;
- с запада и юго-запада территорией зоопарка;
- на юго-востоке красными линиями улицы местного значения – Ш.Руставели.

Территория межевания двух кварталов разделена красными линиями улицы местного значения – Римского-Корсакова.

Рассматриваемая территория расположена в границах двух кадастровых кварталов 39:15:121544 и 39:15:121537.

Площадь территории межевания кварталов в границах красных линий составляет 10 569,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-4-этажными жилыми домами довоенной постройки.

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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

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 двух кварталов, ограниченных красными линиями улиц Ш.Руставели – Римского-Корсакова – туп. Зоологический, образуется восемь земельных участков, в т.ч.:

<i>№ п/п</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Площадь</i>
1	2	3
Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
1	Под многоквартирный дом по ул. Римского-Корсакова, 1, в т.ч.:	1682.00
1/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	211.00
2	Под многоквартирный дом по ул. Римского-Корсакова, 5-5А, в т.ч.:	2320.00
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	80.00
2/2	<i>проезд</i>	76.00
3	Под многоквартирный дом по ул. Римского-Корсакова, 7, в т.ч.:	931.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	116.00
4	Под многоквартирный дом по туп. Зоологический, 3-5, в т.ч.:	1385.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	115.00
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	62.00
5	Под многоквартирный дом по туп. Зоологический, 1, в т.ч.:	879.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	218.00
5/2	<i>проезд</i>	30.00
6	Под многоквартирный дом по ул. Ш.Руставели, 4, в т.ч.:	833.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	259.00
7	Под многоквартирный дом по ул. Ш.Руставели, 6, в т.ч.:	1522.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	234.00
7/2	<i>проезд</i>	28.00
	Всего образуемых земельных участков под жилые здания	9552.00
Образуемые земельные участки:		
8	Для обслуживания многоквартирного дома (сверхнормативная территория)	1017.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	46.00
8/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	51.00
	Всего образуемых земельных участков	1017.00
	ИТОГО	10569.00

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	1,1712	1,1712
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,0569	1,0569
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,9552	0,9552
	- территория многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,9552	0,9552
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	0,1017	0,1017
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	—	—
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		—	—