

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:
Тихорецкая – Киевская – Дарвина

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица 1	7
Таблица 2	8
2.3 Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
<i>Б. Графический материал:</i>	11
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	
<i>В. Исходные данные</i>	
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. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	
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: Тихорецкая - Киевская – Дарвина 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 южной жилой зоне города, в зоне среднеэтажной жилой застройки. Территория межевания ограничена с севера красными линиями улицы местного значения – ул.Тихорецкая, с востока и юга красными линиями магистральной улицы – ул.Киевской, с запада красными линиями улицы местного значения – ул.Школьная.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 32528,00 м².

Территория межевания расположена в кадастровом квартале 39:15:150807.

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными домами довоенной постройки и 5-этажными многоквартирными домами современной постройки.

В границах территории межевания ранее образовано шесть земельных участков суммарной площадью 10948.00м², в т. ч. в границах красных линий - 10917.00м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых и нежилых зданий.

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, с учетом доступа ко всем ранее образованным и образуемым участкам.

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. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», на основании данных ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

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 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.

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

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

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

где $S_{\text{факт.}}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$U_{\text{з.д.ф.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

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

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Тихорецкая - Киевская– Дарвина в г.Калининграде, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-6), общей площадью – 10917,00м² и формируются 19 земельных участков, в т.ч.:

13 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 18715.00 кв.м

7*	под многоквартирный дом	725.00
8*	под многоквартирный дом	1000.00
9*	под многоквартирный дом	1100.00
10*	под многоквартирный дом	920.00
11*	под многоквартирный дом	2465.00
12*	под многоквартирный дом	2775.00
13*	под многоквартирный дом	1740.00
14*	под многоквартирный дом	1390.00
15*	под многоквартирный дом	2335.00
16*	под многоквартирный дом	1115.00
17*	под многоквартирный дом	900.00
18*	под многоквартирный дом	1150.00
19*	под многоквартирный дом	1100.00

2 земельных участка для технических нужд общей площадью 1249.00 кв.м

20	под установку контейнеров по сбору ТБО	236.00
21	под спортивную площадку	1013.00

2 земельных участка под строительство общей площадью 1283.00 кв.м

22	под строительство объектов зоны Ж-2	193.00
23	под строительство объектов зоны Ж-2	1090.00

1 земельный участок под территорию общего пользования

24	территория общего пользования (пешеходная дорожка)	352.00
----	--	---------------

2 земельных участка для перераспределения, общей площадью 12.00 кв.м

25	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150807:10	10.00
26	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150807:10	2.00

Примечания:

* земельный участок без права ограждения

** земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

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	3,2528	3,2528
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	2,1611	2,1611
	в том числе:			
	• территория жилой застройки,	- " -	1,8715	1,8715
	из них:			
	- территория малоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	1,8715	1,8715
	- территория многоэтажной застройки	- " -	—	—
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	0,1283	0,1283
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки в границах красных линий	- " -	1,0917	1,0917

Б. Графический материал:

В. Исходные данные