

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:
Дарвина – Киевская

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. 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 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
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 чертеж красных линий	14
В. Исходные данные	15
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	16
2.Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград"(фрагмент)	19
3.Выписки ГКН	21
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	27

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Дарвина – Киевская 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 и запада красными линиями улицы местного значения – ул.Дарвина, с востока и юга красными линиями магистральной улицы – ул.Киевской.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 14655,00 м².

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

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

В границах территории межевания ранее образован один земельный участок площадью 14308.00м².

2. Проектное решение

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

Границы ранее образованного земельного участка предлагаются к ликвидации.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем 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:

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

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.

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

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 проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Дарвина - Киевская в г.Калининграде, образуются 10 земельных участков, в т.ч.:

8 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 14217.00 кв.м

1*	под многоквартирный дом в т.ч. 1/1 - 74.00 кв.м	1300.00
2*	под многоквартирный дом в т.ч. 2/1 - 72.00 кв.м, 2/2 - 12.00 кв.м	1300.00
3*	под многоквартирный дом в т.ч. 3/1 - 199.00 кв.м, 3/2 - 2.00 кв.м, 3/3 - 71.00 кв.м	1207.00
4*	под многоквартирный дом в т.ч. 4/1 - 35.00 кв.м, 4/2 - 50.00 кв.м, 4/3 - 74.00 кв.м, 4/4 - 134.00 кв.м, 4/5 - 164.00 кв.м	1750.00
5*	под многоквартирный дом в т.ч. 5/1 - 173.00 кв.м, 5/2 - 70.00 кв.м, 5/3 - 127.00 кв.м, 5/4 - 175.00 кв.м	2010.00
6*	под многоквартирный дом в т.ч. 6/1 - 92.00 кв.м, 6/2 - 551.00 кв.м, 6/3 - 72.00 кв.м, 6/4 - 84.00 кв.м, 6/5 - 18.00 кв.м	2178.00
7*	под многоквартирный дом в т.ч. 7/1 - 157.00 кв.м, 7/2 - 431.00 кв.м, 7/3 - 270.00 кв.м	3070.00
8*	под многоквартирный дом в т.ч. 8/1 - 72.00 кв.м, 8/2 - 231.00 кв.м, 8/3 - 142.00 кв.м	1402.00

2 земельных участка для технических нужд общей площадью 438.00 кв.м

9	под установку контейнеров по сбору ТБО	42.00
10	территория общего пользования (проезд)	396.00

Примечания:

* земельный участок без права ограждения

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	1,4655	1,4655
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория	- " -	1,4655 1,4217 1,4217 — — — — — —	1,4655 1,4217 1,4217 — — — — —
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	— —	— —

Б. Графический материал:

B. Исходные данные