

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
Гражданская – Томская –
Пионерская – Фрунзе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	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 план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "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 из ГКН	21
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	24

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Гражданская – Томская – Пионерская – Фрунзе 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 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "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 2011 году от 08.02.11г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города в общественно-жилой подзоне исторического центра города.

Территория с запада ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Гражданская, с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Томская, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Пионерская, с юга красными линиями общегородской магистрали – ул. Фрунзе.

Рассматриваемая территория расположена в границе кадастрового квартала 39:15:132517.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 23837,00 м².

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 4 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 28218,00 м².

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»

Проектом межевания предлагается преобразование ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132517:1 и 39:15:132517:4.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1. 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:

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

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

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

2.2. 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 II

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Гражданская – Томская – Пионерская - Фрунзе образуется 17 земельных участков:

3	под три многоквартирных дома по ул. Гражданской, 22, 24, ул. Томской, 2	793
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	49
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	50
3/3	проезд -	78
4	под многоквартирный дом по ул. Томской, 4-6	900
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	32
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	139
4/3	проезд -	84
5	под многоквартирный дом по ул. Томской, 8	507
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	81
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	17
5/3	проезд -	139
6	под многоквартирный дом по ул. Угловой, 11	635
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	32
6/2	проезд -	54
6/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	195
6/4	пешеходная дорожка -	16
7	под многоквартирный дом по ул. Угловой, 13	972
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	50
7/2	проезд -	125
7/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	41
7/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	181
7/5	пешеходная дорожка -	17
8	под многоквартирный дом по ул. Угловой, 15	985
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	48
8/2	проезд -	84
8/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	164
8/4	пешеходная дорожка -	17
9	под многоквартирный дом по ул. Угловой, 17	1060
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	91
9/2	проезд -	114
9/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	198
9/4	пешеходная дорожка -	19
10	под многоквартирный дом по ул. Пионерской, 1-7	3300
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	281
10/2	проезд -	207
11	под многоквартирный дом по ул. Угловой, 2-10	3627
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	612
11/2	пешеходная дорожка -	68
12	под многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 59-67	2980
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	115
12/2	проезд -	50
13	под многоквартирный дом по ул. Угловой, 3-9	2845
13/1	проезд -	192
13/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	569
13/3	пешеходная дорожка -	14
14	под два многоквартирных дома по ул. Гражданской, 6, 8	675
14/1	проезд -	74
15	под многоквартирный дом по ул. Гражданской, 12-18	1160
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	223
15/2	проезд -	242
16	под вход в подземное сооружение по ул. Гражданской	22
17	под установку контейнеров по сбору ТБО по ул. Томской	115
18	под административное здание по ул. Фрунзе, 71	740
19	проезд совместного использования*	550
ИТОГО		21866.00

*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,3837	2,3837
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " -	2,1866 2,0439 - 2,0439 0,1427 -	2,1866 2,0439 - 2,0439 0,1427 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,1971 0,1971	0,1971 0,1941

**Данные генерального плана г. Калининграда,
выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.**

Раздел генерального плана	Выписка	Примечание
1	2	3
<i>Функциональное зонирование</i> (схема функционального зонирования и градостроительного регулирования)	см. – графический материал М 1:5000	
<i>Проектное градостроительное зонирование</i> (схема существующего положения проектируемой территории в структуре города)	см. – графический материал М 1:5000	
<i>Основные градоформирующие элементы исторической среды</i> (схема границ территорий объектов культурного наследия)	см. – графический материал М 1:5000	
Природно-экологический раздел (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	