

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
Ген.-лейт.Озерова – Мусоргского – просп.Советский

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 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" № 38 от 20.01.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	16
2. Выписки из ГКН	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	21
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	26

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Ген.-лейт.Озерова – Мусоргского – просп.Советский 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 Калининграда 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 20.01.2011 г. № 38 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда", договор № 74-11 оказания возмездных услуг: по разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории г.Калининграда от 07.02.2011г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной промышленной и жилой зоне, в историческом ядре города, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы общегородского значения – Ген.-лейт.Озерова;
- с востока красными линиями улицы местного значения – Мусоргского;
- с юго-запада красными линиями магистрали общегородского значения – просп.Советский.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121611.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 11 160,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 4-5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано четыре земельных участка, площадью 10 410,00 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».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121611:1, 39:15:121611:6 и перераспределения ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121611:2 и 39:15:121611:3.

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 образованного земельного участка.

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 в квартале, ограниченном красными линиями улиц Ген.-лейт. Озерова – Мусоргского – просп.Советский, сохраняются ранее образованные земельные участки № 1, 2 площадью в границах красных линий – 1 110,00м², перераспределяются земельные участки № 3, 4, площадью 9 300,00м² и образуется 10 земельных участков, в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
5	Под многоквартирный дом по ул. Ген.-лейт.Озерова, 2-4, в т.ч.:	1132.00
5/1	проезд	59.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	121.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций	90.00
6	Под многоквартирный дом по ул. Ген.-лейт.Озерова, 6-10, в т.ч.:	2175.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	792.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	10.00
6/3	проезд	84.00
7	Под многоквартирный дом по ул.Мусоргского, 1-3 в т.ч.:	1461.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	256.00
8	Под многоквартирный дом по просп. Советский, 24-28, в т.ч.:	2028.00
8/1	проезд	189.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций	459.00
9	Под многоквартирный дом по просп. Советский, 30-34, в т.ч.:	2068.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	216.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	255.00
9/3	охранная зона инженерных коммуникаций	141.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома		8864.00
Образуемые земельные участки:		
10	Под обслуживание пристроенного помещения кафе по просп.Советский	62.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	56.00
11	Под городской сквер по ул. Ген.-лейт.Озерова - просп.Советский	630.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	396.00
12	Для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121611:6 по ул.Ген.-лейт.Озерова	23.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
12/2	охранная зона инженерных коммуникаций	4.00
13	Под детскую площадку совместного использования по ул.Ген.-лейт.Озерова - ул.Мусоргского - просп.Советский	386.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	83.00
14*	Под установку объектов малой торговли	85.00
*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций		
Всего образуемых земельных участков		1186.00
ИТОГО		10050.00

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	1,1160	1,1160
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,0050	1,0050
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,8864	0,8864
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,8864	0,8864
	- территория среднеэтажной застройки	- " —	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,1016	0,1016
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	0,0170	0,0170
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	0,1110	0,1110
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,1110	0,1110