

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
ул. Рабочая – Парковая – проектная дорога

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

Таблица I _____

Таблица II _____

2.1 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

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 _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 20.01.2011 г. № 38 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда" _____

2. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 11.05.2011 г. № 70-09-897/жи _____

3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

4. Выписки ГКН _____

5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Рабочая – Парковая – проектная дорога в Балтийском районе 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 Калининграда 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 депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №465;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2011 г. № 38 “О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда».

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен на прибрежной территории Калининградского залива, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с юго-запада – ул. Парковой, с юга – ул. Рабочей.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала 39:15:151310.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 33400,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными домами 1957-1961 года постройки.

На территории квартала ранее образовано семь земельных участков, общей площадью 16089,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы пяти ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков.

- образовать два земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:151310:40 и 39:15:151310:50.

- образовать шесть земельных участков:

 - четыре земельных участка под многоквартирные дома

 - один земельный участок под развитие застроенной территории

 - один земельный участок для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151310:53.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

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.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», часть I, глава 4, статья 11, п. 11.3, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда №146 от 29 июня 2009 г. и рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 табл.2 с учетом расчетного количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице II.

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Рабочая – Парковая – проектная дорога в Балтийском районе

сохраняется пять ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 9329,00 кв.м:

1	под многоквартирный дом	2200.00	39:15:151310:56	общая долевая собственность
2	под аварийный многоквартирный дом	1150.00	39:15:151310:55	общая долевая собственность
3	под существующий аварийный многоквартирный дом	1170.00	39:15:151310:49	общая долевая собственность
4	под многоквартирный дом	1530.00	39:15:151310:53	общая долевая собственность
5	под объект культурного наследия местного (муниципального) значения - Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 г.	3279.00	39:15:151310:54	-

образуется два земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:151310:40 и 39:15:151310:50:

6	для размещения объектов административно- хозяйственного назначения	1250.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>227.00</i>
7	под строительство храма, в т. ч.:	5680.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>1242.00</i>
7/2	<i>охранная зона памятника местного значения -</i>	<i>240.00</i>

образуется шесть земельных участков:

четыре земельных участка под многоквартирные дома, общей площадью 6597,00 кв.м:

8	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1754.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>159.00</i>
9	под многоквартирный дом, в т. ч.:	2145.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>279.00</i>
10	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1792.00
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>478.00</i>
11	под многоквартирный дом, в т. ч.:	906.00

два земельных участка свободных от застройки:

12	под развитие застроенной территории, в т. ч.:	10485.00
12/1	<i>проезд -</i>	<i>467.00</i>
12/2	<i>проезд -</i>	<i>434.00</i>
12/3	<i>проезд -</i>	<i>615.00</i>
12/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>237.00</i>
12/5	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>386.00</i>
12/6	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>159.00</i>
12/7	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>413.00</i>
12/8	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения окружающей среды-</i>	<i>9051.00</i>
13	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151310:53	59.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,6518	3,6518
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	2,4071	2,4071
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,6597	0,6597
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,6597	0,6597
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• сверхнормативная территория	- " -	1,0544	1,0544
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	1,2447	1,2447
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,9329	0,9329

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

