

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:
просп. Победы – ул. Ремонтная – ул. Станочная – ул. Харьковская

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица 1 _____

Таблица 2 _____

2.3 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 15.08.2011 г. № 1338 "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» с приложением _____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: посп. Победы – ул. Ремонтная – ул. Станочная – ул. Харьковская в Центральном 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- 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 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», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 15.08.2011 г. № 1338 «О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт №40 КМИ на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 23.08.11 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в западной жилой части, в историческом ядре города в зоне общественно-жилого назначения. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Ремонтная; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Станочная; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Харьковская; с запада красными линиями общегородской магистрали – просп. Победы. Площадь территории межевания – 22164,00 м², в т.ч. в границах красных линий улиц – 21670,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:111523.

Существующая жилая застройка представлена 2,3,4,5-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано три земельных участка.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков -15938,00 м².

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы одного ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:111523:4;

- образовать семь земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:111523:1, 39:15:111523:2 и земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

четыре земельных участка под многоквартирные дома,
один земельный участок под спортивную площадку,
два земельных участка под установку контейнеров для сбора ТБО;

- образовать пять земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

четыре земельных участка под многоквартирные дома,
один земельный участок под детскую площадку.

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 существующим и 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 СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений п.7.5, 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. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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, 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 и года строительства.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: просп. Победы – ул. Ремонтная – ул. Станочная – ул. Харьковская в Центральном районе, сохраняется один ранее созданный земельный участок площадью – 1274,00м² и формируется двенадцать земельных участков, в т.ч.:

| | | | |
|-----------|--|---------|-----------------|
| 2 | под многоквартирный дом по просп. Победы, 117-127 | | 3960.00 |
| 2/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 52.00 | |
| 2/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 902.00 | |
| 2/3 | охранная зона инженерных коммуникаций | 25.00 | |
| 2/4 | охранная зона инженерных коммуникаций | 54.00 | |
| 3 | под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 32-40 | | 2120.00 |
| 3/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 389.00 | |
| 3/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 192.00 | |
| 3/3 | проезд | 37.00 | |
| 4 | под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 28-30 | | 1258.00 |
| 4/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 100.00 | |
| 4/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 7.00 | |
| 4/3 | проезд | 65.00 | |
| 5 | под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 24-26 | | 1125.00 |
| 5/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 129.00 | |
| 5/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 9.00 | |
| 5/3 | проезд | 41.00 | |
| 6 | под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 22-22А | | 1664.00 |
| 6/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 322.00 | |
| 6/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 18.00 | |
| 6/3 | проезд | 40.00 | |
| 7 | под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 2-20 | | 5840.00 |
| 7/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 1379.00 | |
| 7/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 25.00 | |
| 7/3 | проезд | 489.00 | |
| 8 | под многоквартирный дом по ул. Ремонтной, 73-97 | | 1780.00 |
| 8/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 80.00 | |
| 8/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 69.00 | |
| 8/3 | охранная зона инженерных коммуникаций | 100.00 | |
| 9 | под многоквартирный дом по ул. Ремонтной, 119-121 | | 900.00 |
| 9/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 65.00 | |
| 10 | под детскую площадку | | 475.00 |
| 10/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 53.00 | |
| 11 | под спортивную площадку | | 1135.00 |
| 11/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 227.00 | |
| 12 | под установку контейнеров для сбора ТБО | | 106.00 |
| 13 | под установку контейнеров для сбора ТБО | | 33.00 |
| | Итого образуемых земельных участков | | 20396.00 |

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

