

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»

Проект

межевания

квартала в границах красных линий
ул. Тульская - ул. Толбухина - ул. Тамбовская - ул. Балашовская

Директор

Глеза Л.И.

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	_____
Таблица I	_____
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 план красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____
4. Выписки из ГКН	_____
5. Фрагмент проекта планировки «Восток 1», утвержденного постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" № 516 от 10.04.2009 г.	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Тульская - ул. Толбухина - ул. Тамбовская - ул. Балашовская 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 № 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 22.02.2006 г. № 69;
- «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;
- 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.
- Проект планировки территории. Восточный жилой район г. Калининграда (Восток 1), утвержденного постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" № 516 от 10.04.2009 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 1338 от 15.08.2011 г. "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 23.08.11г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города. Квартал территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами и полностью расположен в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

Территория квартала с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Толбухина, с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Балашовской, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тамбовской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:133211.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 17271,00 м²;

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков - 4314,00 м².

В соответствии с ранее утвержденным проектом планировки, существующие многоквартирные дома довоенной постройки по ул. Тамбовской предлагаются к расселению и сносу.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», 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 сохранение границ ранее образованных земельных участков.

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 СП 30-101-98 «Методическими указаниями 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.

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 I.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Тульская - ул. Толбухина - ул. Тамбовская - ул. Балашовская образуется 13 земельных участков, в том числе:

8	под многоквартирный дом по ул. Тульской, 13	613.00
8/1	<i>полоса отвода обслуживания мелиоративного канала -</i>	<i>74.00</i>
9	под многоквартирный дом по ул. Тульской, 15	638.00
9/1	<i>полоса отвода обслуживания мелиоративного канала -</i>	<i>82.00</i>
10	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Тульской, 19	615.00
11	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Тульской, 21	633.00
12	под многоквартирный дом по ул. Тульской, 23	612.00
13	под многоквартирный дом по ул. Тульской, 31	672.00
14	под многоквартирный дом по ул. Тамбовской, 2-4	1140.00
15	под многоквартирный дом по ул. Тамбовской, 6-8	852.00
16	под многоквартирный дом по ул. Тамбовской, 10-12	849.00
17	под многоквартирный дом по ул. Тамбовской, 14-16	955.00
18	под многоквартирный дом по ул. Тамбовской, 18-20	889.00
19	рекомендуется для присоединения к участку № 6	117.00
20	для перераспределения	4372.00
20/1	<i>полоса отвода обслуживания мелиоративного канала -</i>	<i>309.00</i>
Итого образуемых земельных участков		12957.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,7271
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 земельными участками под многоквартирными домами по ул. Тамбовской (перспективное строительство со сносом многоквартирных домов) 	- " - - " - - " - - " - - " -	1,2957 0,8468 0,8468 - - 0,4489
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,4314 0,4314

Б. Графический материал

В. Исходные данные

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

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	