

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
по ул. Артиллерийская

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 20.01.2011 г. № 39 "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» в 2000г. с приложением _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала по ул. Артиллерийская в Ленинградском 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 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. №4654;
- 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 20.01.2011 г. № 39 «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 08.02.11 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой части, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями прочего проезда; с востока земельным участком с кадастровым номером 39:15:131919:24 и красными линиями прочего проезда; с юга красными линиями улицы районного значения – ул. Артиллерийская; с запада земельными участками с кадастровыми номерами: 39:15:131913:44, 39:15:131919:36 и красными линиями прочего проезда.

Площадь территории межевания в согласованных границах – 148274 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:131919.

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными многоквартирными домами современной постройки.

На территории межевания ранее образовано десять земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 149205,00 м², в том числе в границах красных линий улиц 148274,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов.

Границы ранее образованных земельных участков принимаются без изменений.

Земельный участок с кадастровым номером 39:000000:91, площадью 140460,00 м² предлагается к перераспределению. Данный земельный участок образован под группу многоквартирных домов, проектом предлагается образование земельных участков под каждый многоквартирный дом отдельно.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

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 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 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:

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - 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 по ул. Артиллерийская в Ленинградском районе, сохраняются ранее образованные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 8745,00м² и образуются тридцать восемь земельных участков путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 39:000000:91, в т.ч.:

пятнадцать земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:

11	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3055.00
	11/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	268.00
	11/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	230.00
	11/3 - охранная зона инженерных коммуникаций	156.00
12	под многоквартирный дом, в т.ч.:	4865.00
	12/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	1222.00
13	под многоквартирный дом, в т.ч.:	4842.00
	13/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	367.00
	13/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	30.00
	13/3 - охранная зона инженерных коммуникаций	206.00
	13/4 - проезд	85.00
	13/5 - проезд	121.00
14	под многоквартирный дом, в т.ч.:	4720.00
	14/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	1252.00
	14/2 - проезд	54.00
	14/3 - проезд	59.00
15	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3422.00
	15/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	350.00
	15/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	182.00
	15/3 - охранная зона инженерных коммуникаций	88.00
16	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3245.00
	16/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	640.00
17	под многоквартирный дом, в т.ч.:	4910.00
	17/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	1167.00
	17/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	447.00
18	под многоквартирный дом, в т.ч.:	3365.00
	18/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	1039.00
19	под многоквартирный дом, в т.ч.:	4948.00
	19/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	66.00
	19/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	105.00
	19/3 - охранная зона инженерных коммуникаций	1281.00
	19/4 - проезд	71.00
	19/5 - проезд	51.00
20	под многоквартирный дом, в т.ч.:	5110.00
	20/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	96.00
	20/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	1367.00
	20/3 - проезд	176.00

21	под многоквартирный дом, в т.ч.:	5064.00
	21/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	817.00
	21/2 - проезд	194.00
22	под многоквартирный дом, в т.ч.:	2849.00
	22/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	298.00
	22/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	769.00
23	под многоквартирный дом, в т.ч.:	4708.00
	23/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	1239.00
24	под многоквартирный дом, в т.ч.:	2813.00
	24/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	78.00
	24/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
25	под многоквартирный дом, в т.ч.:	5781.00
	25/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	1394.00

три земельных участка под нежилые здания, в т.ч

26	под здания и сооружения водонасосной станции	10870.00
27	под здание канализационно-насосной станции	560.00
28	под здание магазина	342.00

три земельных участка под спортивные площадки, в т.ч.:

29	под спортивную площадку	1600.00
30	под спортивную площадку	1410.00
31	под спортивную площадку	885.00

земельный участок под установку контейнеров для сбора ТБО:

32	под установку контейнеров для сбора ТБО	73.00
----	---	--------------

земельный участок под артезианские скважины:

33	под артезианские скважины	38125.00
----	---------------------------	-----------------

земельный участок под размещение объекта строительства зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1):

34	под размещение объекта строительства зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), в т.ч.:	2224.00
	34/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	88.00
	34/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	744.00
	34/3 - проезд	96.00

земельный участок под обслуживание строений военного городка:

35	под обслуживание строений военного городка	1257.00
----	--	----------------

два земельных участка под размещение объектов зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), в т.ч.:

36	под размещение объектов зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)	2926.00
37	под размещение объектов зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)	2231.00
	37/1 - проезд	128.00

земельный участок под ШРП:

38	под ШРП	57.00
----	---------	-------

земельный участок под размещение объектов малой торговли:

39	под размещение объектов малой торговли	223.00
----	--	--------

земельный участок для перераспределения:

40	для перераспределения	705.00
----	-----------------------	--------

семь земельных участков для присоединения к ранее образованным земельным участкам, в т.ч.:

41	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:13	26.00
42	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:11	600.00
43	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:11	46.00
44	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:5	268.00
45	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:14	38.00
46	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:18	10.00
47	для присоединения к земельному участку 39:15:131919:12	300.00

земельный участок под проезд совместного использования:

48	территория совместного использования (проезд)	11056.00
----	---	----------

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	14,8274	14,8274
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 многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	13,9529 6,3697 - 6,3697 - - 0,2224	13,9529 6,3697 - 6,3697 - - 0,2224
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,8745 0,8745	0,8745 0,8745

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

