

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. Киевской – ул. Фабричной – ул. Ольховой – ул. П. Морозова

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 нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	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 план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 771 от 11.05.2011 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Киевской – ул. Фабричной – ул. Ольховой – ул. П. Морозова в Московском районе"	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	19
4. Выписки из ГКН	24

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Киевской – ул. Фабричной – ул. Ольховой – ул. П. Морозова 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 № 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.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 771 от 11.05.2011 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Киевской – ул. Фабричной – ул. Ольховой – ул. П. Морозова в Московском районе", 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 южной части города в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Часть территории межевания находится в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

Территория ограничена красными линиями ул. Киевской – ул. Фабричной – ул. Ольховой – ул. П. Морозова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150813.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 12260,00 м².

Существующая жилая застройка представлена мало-, средне- и многоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 3 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 12316,00 м².

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»

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, кроме земельного участка с кадастровым номером 39:15:150813:1, который предлагается к перераспределению и образованию земельных участков под каждый многоквартирный дом отдельно.

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.

2.2. 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 II

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Киевской – ул. Фабричной – ул. Ольховой – ул. П. Морозова образуется 6 земельных участков:

3*	под многоквартирный дом по ул. Киевской, 111-119 - ул. Фабричной, 1	4640.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>822.00</i>
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>57.00</i>
4	под многоквартирный дом по ул. Ольховой, 1-19 - ул. Фабричной, 3	2900.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>49.00</i>
5**	под многоквартирный дом по ул. П. Морозова, 2-2А	2085.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>192.00</i>
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>29.00</i>
6***	под многоквартирный дом по ул. П. Морозова, 4-4А	925.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>31.00</i>
7	под торговый павильон по ул. П. Морозова	40.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>31.00</i>
8	под спортивную площадку	775.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>77.00</i>
	Итого образуемых земельных участков	11365.00

*Земельный участок обременен в части доступа к земельному участку № 8

**Земельный участок обременен в части доступа к земельному участку № 1

***Земельный участок обременен в части доступа к земельному участку № 5

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	1,2260
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 социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,1365 1,0550 0,2900 0,5565 0,2085 0,0815 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,0895 0,0895

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	