

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий улиц Судостроительная – Очаковская 2-я –
Машиностроительная в Московском районе
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства сущ. жилой застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	8
Таблица I	9
2.3. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта	11
Б. Графический материал	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	13
2 План границ земельных участков	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда №1173 от 18.05.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Сулостроительная – Очаковская 2я – Машиностроительная в Московском районе."	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные администрации Московского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	22-23
5. Данные по жилому фонду и населению	24
6. Данные МУП ЖЭУ №26 по населению	25
7. Данные ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду и населению	26
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	27-33
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	34-38

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Судостроительная – Очаковская 2я – Машиностроительная в Московском районе, разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года N 105 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.”;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.”;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 8 апреля 1998 года;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», принятым Государственной Думой 24 ноября 1999 года;

- Законом Калининградской области «О земле», принятым Областной Думой 27 мая 1999 года;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года;

- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;

- постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;

- постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;

- проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Составе и содержанию работ.»

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде”;

- СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользований в застройке городов и других поселений»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

- положение “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”, приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. N 310.

Основанием для разработки проекта межевания квартала, является постановление мэра г. Калининграда №1173 от 18.05.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Судостроительная – Очаковская 2я – Машиностроительная в Московском районе";

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в южной части города, в зоне жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен с севера и востока красными линиями улицы районного значения – ул.Судостроительная, с юга красными линиями проектируемой магистральной улицы общегородского значения – ул.Машиностроительная, с запада красными линиями второстепенного внутриквартального проезда.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 13 278,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:14-13-09

Квартал находится в санитарно-защитной зоне от предприятия III класса вредности АО«Стройдормаш».

Существующая жилая застройка представлена 1 этажными индивидуальными жилыми, 1-2 этажными 2-3 квартирными жилыми домами с приусадебными участками довоенной постройки, и 2 этажным 10 квартирным жилым домом довоенной постройки.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) четыре земельных участка, площадью - 4101,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 2900,00 кв.м.

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, границы земель общего пользования для устройства транспортно-пешеходных связей и прокладки инженерных коммуникаций а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Проектом предлагается сформировать части ранее созданных земельных участков: №39:15:14-13-09:0001 и №39:15:14-13-09: подлежащие в дальнейшем изъятию для общественных нужд в начале производства строительных работ по устройству транспортно-пешеходных связей и прокладки инженерных коммуникаций по магистральной улице общегородского значения – ул.Машиностроительная:

участок №39:15:14-13-09:0001 – под строительство автостоянки, площадью – 2563,00 кв.м, в т.ч *часть 1 – 1498,00 кв.м – под строительство автостоянки, часть 2- 1144,00 кв.м. - подлежащая изъятию для общественных нужд;*

участок №39:15:14-13-09:0003 – под благоустройство, площадью – 209,00 кв.м, в т.ч *часть 1 – 82,00 кв.м – под благоустройство, часть 2- 127,00 кв.м. - подлежащая изъятию для общественных нужд*

Общая площадь ранее созданных земельных участков в границах красных линий - 2900,00м².

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков под существующие здания и сооружения устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам, сложившихся в ходе эксплуатации.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующего жилого дома по ул.Судостроительная 90-92 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 I

2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале, с учетом сохраненных ранее созданных и сформированных земельных участков.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 13 278,00 м².

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий – 2900,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.} - S_{м.з.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$ - площадь квартала в красных линиях; $S_{к.} = 13278,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 2900,00 \text{ м}^2$;

$S_{м.з.}$ – площадь земель общего пользования (муниципальные земли), $S_{м.з.} = 800,00 \text{ м}^2$

$$S_{м.} = 13278,00 - 2900,00 - 800,00 = 9578,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 9578,00 м².

Размеры земельных участков существующих жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельных показателей земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов различной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times U_{з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов различной этажности и года строительства

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков существующих зданий.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{о.п.}$$

где $S_{с.н.}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию, $S_{м.} = 9578,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - площадь формируемых зем. участков под сущ. жилые дома, $S_{ф.з.у.} = 4883,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$ – площадь территории общего пользования, $S_{о.п.} = 814,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 9578,00 - 4883,00 - 814,00 = 3881,00 \text{ м}^2$$

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице II.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Судостроительная – Очаковская 2-я – Машиностроительная в Московском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки (№№1-4 площадью в границах красных линий – 2900,00 м² и формируется четырнадцать земельных участков, в т.ч.:

один участок земель общего пользования:

Уч.№5 – площадью 800,00 м²- муниципальные земли

пять земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч:

Уч.№6 – площадью 1745,00 м² - под существующие жилое дома ,
расположенные по адресу ул.Судостроительная 90-92;
Уч.№7 – площадью 780,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Судостроительная 104;
Уч.№8 – площадью 630,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Судостроительная 106;
Уч.№9 – площадью 1128,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Судостроительная 112;
Уч.№10 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Судостроительная 114;

два земельных участка территории общего пользования:

Уч.№11 – площадью 367,00 м².
Уч.№12 – площадью 447,00 м².

шесть земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№13 – площадью 66,00 м²; *для перераспределения*
Уч.№14 – площадью 8,00 м²; *для перераспределения*
Уч.№15 – площадью 512,00 м²; *под размещение объекта строительства*
Уч.№16 – площадью 525,00 м²; *под размещение объекта строительства*
Уч.№17 – площадью 530,00 м²; *под размещение объекта строительства*
Уч.№18 – площадью 2240,00 м²; *под размещение объекта строительства*

• **3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего <i>- в т.ч. в границах красных линий</i>	га	1,3278 <i>- 1,2478</i>	1,3278 <i>- 1,2478</i>
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,9578	0,9578
	в том числе : • территории жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории малоэтажной застройки в том числе : - малоэтажные жилые дома - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками - пустыри, сады-огороды • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально-складской застройки • сверхнормативная территория	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	0,5697 — 0,5697 0,5697 — 0,3881 — —	0,5697 — 0,5697 0,5697 — — — 0,3881
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - ранее созданные зем.участки - муниципальные земли - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " - - " -	0,3700 0,2900 0,0800 — —	0,3700 0,2900 0,0800 — —

