

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

Проект

межевания квартала
в границах красных линий ул.
Мукомольная – Аллея Смелых
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. 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
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
B. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Эскиз генплана	13
B. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №1212 от 19.05.2004 г.	
"О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мукомольная - Аллея Смелых в Московском районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	21
4. Письмо администрации Московского района с приложением	22-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №89 от 15.06.2004 г.	25-26
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №6	27
8. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 3 страницах	28-38
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	39-46

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул.Мукомольная – Аллея Смелых в Московском районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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. Состав и содержание работ.»;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 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.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. №150);

- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г.Калининграда №1212 от 19.05.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мукомольная – Аллея Смелых в Московском районе.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в южной части города, , в жилой застройке высокой плотности.

Квартал ограничен красными линиями с юга- улицы местного значения - ул. Мукомольная, с востока- магистральной улицы общегородского значения - ул. Аллея Смелых, с севера -парком культуры и отдыха имени 40-летия ВЛКС, с запада - детско-юношеской школой олимпийского резерва.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала № 39:15:14-6-03.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 69812.00 m^2 .

Существующая жилая застройка представлена 5-9-этажными жилыми домами современной постройки, а также 3-этажными жилыми домами послевоенной постройки.

На территории участка ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) 5 земельных участков общей площадью 19279.00 m^2 , ранее сформированных 3 земельных участка, два из которых предлагается к ликвидации, один сохраняется . Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных сохраняемых земельных участков в границах красных линий -22418 . 00 m^2

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".

Границы 5 ранее созданных (сформированных и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельных участков общей площадью 19279.00 m^2 и 1 ранее сформированного земельного участка площадью 3210.00 m^2 , принимаются без изменений; 2 ранее созданных (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельных участка общей площадью 7485.00 m^2 , предлагается к ликвидации .

Проектом межевания определяются площади и границы земельных участков существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории можно использовать под размещение объекта строительства.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, а так же по границам существующего благоустройства.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов.

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого 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 в кондоминиуме, м^2

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м^2

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства (с учетом средневзвешенной этажности $Y_{\text{з.д.}} = 1.33$)

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице I.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов и нежилых строений, расположенных в квартале, и территории общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{мер.о.н.}})$$

где $S_{\text{с.з.}}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{кв.}} = 69812.00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{\text{с.з.у.}} = 22418.00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ж.}}$ - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов; $S_{\text{ж.}} = 14761.00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{мер.о.н.}}$ - проектная площадь территории общего пользования; $S_{\text{мер.о.н.}} = 27932.00 \text{ м}^2$.

$$S = 69812.00 - (22418.00 + 14761.00 + 27932.00) = 4701.00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 4701.00 м^2 .

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мукомольная – Аллея Смелых в Московском районе сохраняется 5 ранее созданных и 1 ранее сформированный земельный участок, общей площадью 22489.00 м².

Участок №1 – площадью 1054.00 м² – под закусочную и дегустационный зал.

Участок №2 – площадью 7229.00 м² – под сущ. здания, строения и сооружения

Участок №3 – площадью 3036.00 м² – под сущ. здание оздоровительного комплекса

Участок №4 – площадью 7860.00 м² – под стр-во 3-х жил. домов со встр. администр. помещ.

Участок №5 – площадью 100.00 м² – под сущ. трансформаторную подстанцию

Участок №6 – площадью 3210.00 м² – под размещение жилых домов

и формируются 12 земельных участков, в том числе:

8 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью 14761.00 м²

Участок №7 – площадью 2581.00 м² – под существующий жилой дом

Участок №8 – площадью 2436.00 м² – под существующий жилой дом

Участок №9 – площадью 1573.00 м² – под существующий жилой дом

Участок №10 – площадью 1037.00 м² – под существующий жилой дом

Участок №11 – площадью 1150.00 м² – под существующий жилой дом

Участок №12 – площадью 2750.00 м² – под существующие жилые дома

Участок №13 – площадью 1254.00 м² – под существующий жилой дом

Участок №14 – площадью 1980.00 м² – под существующий жилой дом

1 земельный участок территории общего пользования, общей площадью 27932.00 м²

Участок №15 – площадью 27932.00 м² – территории общего пользования

2 земельных участка сверхнормативной территории для присоединения к ранее созданным земельным участкам, общей площадью 56.00 м²

Участок №16 – площадью 15.00 м² – сверхнорм. территория для присоединения к зем.уч.№1

Участок №17 – площадью 41.00 м² – сверхнорм. территория для присоединения к зем.уч.№1

1 земельный участок сверхнормативной территории под размещение объекта строительства, площадью 4645.00 м²

Участок №18 – площадью 4645.00 м² – сверхнорм. территория под размещение объекта строительства

2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

