

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
ул. Аллея Смелых – пр-зд Дзержинского – ул. Дзержинского
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
B. 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
C. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №3751 от 30.12 2004 г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Аллея Смелых – проезд Дзержинского – ул. Дзержинского в Московском районе г. Калининграда»	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные администрации Московского района №190 от 15.02 2005 г.	21-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Данные по жилому фонду предоставленные ФГУП “Ростехинвентаризация” по Калининградской области БТИ №1исх. №31-52 от 17.01 2005 г.	25
7. Данные по жилому фонду и населению, предоставленная ЖЭУ №6	26
8. Справка с данными о количестве проживающих в общежитии по ул. Дзержинского, 36, предоставленная МУ «Муниципальные общежития» исх. №715 от 17.03 2005 г.	27
9. Выписка из ЕГРЗ	28-40
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	41-51

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Аллея Смелых – пр-зд. Дзержинского – ул. Дзержинского 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", с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах", с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 г. №73-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000 г. №28-ФЗ;

- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землестроительной документации»;

- 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»;

- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землестроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02 2003 г., утвержденных Росземкастом.

- 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";

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);

- 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 является постановление мэра г. Калининграда №2753 от 12.10 2004 г. Постановление мэра г. Калининграда №3751 от 30.12 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Аллея Смелых – пр-зд. Дзержинского – ул. Дзержинского в Московском районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в южной части города, в многофункциональной общественно-жилой зоне.

Квартал ограничен красными линиями магистральных улиц общегородского значения, с запада – ул. Аллея Смелых, с северо-востока – ул. Дзержинского и с северо-запада – улицей местного значения – проезд Дзержинского.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 30 064,00

Существующая жилая застройка представлена 3-5 этажными жилыми домами послевоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 2 земельных участка: земельный участок под ТП -318, площадью 90,00 м² и земельный участок под существующие встроенные нежилые помещения ателье, продовольственного и промтоварного магазинов и помещений по оказанию услуг, площадью 3 175,00 м².

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 3 265,00 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".

Все ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки сохраняются.

Формируются зем.уч.под сущ.жилые дома, нежил.здание, спортивную площадку, стоянку автомашин;

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются территории общего пользования, а так же, устанавливаются границы земель общего пользования.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями 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 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 созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов нормативных площадей, а так же проектные площади земельных участков приведены в таблице II.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Аллея Смелых – проезд. Дзержинского – ул. Дзержинского в Московском районе

формируются :

земли общего пользования, общей площадью – 2 265,00 м² в т. ч.:

Участок №3 - площадью 716,00 м², в т. ч.

Участок №4 - площадью 1 549,00 м², в т. ч.

земельный участок под существующее нежилое здание (котельная)

Участок №5 - площадью 1 898,00 м², в т. ч.

13,00 – территория инженерных коммуникаций

земельный участок под существующую автостоянку

Участок №6 - площадью 1 375,00 м², в т. ч.

1 018,00 – территория инженерных коммуникаций

5 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 8 690,00 м², в т. ч.:

Участок №7 - площадью 1 396,00 м², под существующее общежитие, в т. ч.
78,00 – территория инженерных коммуникаций

Участок №8 - площадью 2 594,00 м², под существующий жилой дом, в т. ч.
73,00 – территория инженерных коммуникаций

Участок №9 - площадью 1 150,00 м², под существующий жилой дом, в т. ч.
316,00 – территория инженерных коммуникаций

Участок №10 - площадью 1 675,00 м², под существующий жилой дом, в т. ч.
239,00 – территория инженерных коммуникаций

Участок №11 - площадью 1 875,00 м², под существующий жилой дом, в т. ч.
497,00 – территория инженерных коммуникаций

земельный участок под существующую спортивплощадку (общего пользования)

Участок №12 - площадью 891,00 м²

территория общего пользования, общей площадью – 9 887,00 м² в т. ч.:

Участок №12 - площадью 8 787,00 м²

Участок №13 - площадью 1 100,00 м²

сверхнормативная территория, общей площадью – 1 793,00 м², в т. ч.:

сверхнормативная территория подлежащая распределению

Участок №15 - площадью 16,00 м²

*сверхнормативной территории под размещение объекта стр-ва нежилого назначения
(при сокращении размера санитарно-защитной зоны возможно строительство объекта
жилого назначения)*

Участок №16 - площадью 1 777,00 м², в т. ч.

1 777,00 – в санитарно-защитной зоне

87,00 – территория инженерных коммуникаций

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

