

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

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах красных линий улиц:
О. Кошевого – Н. Карамзина – бул. Южного
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2006 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов	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
В. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №4279 от 02.11 2005 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: О. Кошевого - Н. Карамзина - бул. Южного в Московском районе	15
3. Границы территории межевания	16
4. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
5. Данные администрации Московского района исх. №2236 от 22.12 2005 г.	21
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	22
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная Калининградским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №30-6874 от 16.12 2005 г.	23
8. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленная МУП ЖЭУ-28	24
9. Справка с данными по строящимся и проектируемым жилым домам, предоставленная МКП «УКС» исх. №99/УКС от 02.02 2006 г.	25
10. Выписка из ЕГРЗ	26-34
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	35

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: О.Кошевого – Н.Карамзина – бул.Южного 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 24 декабря 2004 г. №190-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 землеустроительной 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 землеустроительной 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 Росземкадастром.

- 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 №4279 от 02.11 2005 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: О.Кошевого – Н.Карамзина – бул.Южного в Октябрьском районе."

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания расположена в южной части города, в зоне жилой застройки высокой плотности.

Квартал ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения с востока – ул. О. Кошевого и красными линиями улиц местного значения: с севера – ул. Интернациональной, с юга – ул. Н. Карамзина, с запада – бул. Южного.

Рассматриваемая территория расположена на территории кадастрового квартала №39:15:14-20-29.

Площадь территории в границах красных линий – 2200871,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 6-10 этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее создан 1 земельный участок под ТП-725 и ранее сформировано 2 земельных участка под строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 6214,00 м².

2. Проектное решение

Проектом границ предлагается :

- сохранить 1 ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок и 2 ранее сформированных земельных участка, общей площадью – 6214,00 м²;

- сформировать земельный участок под инженерное сооружение;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома;
- сформировать земельный участок территории общего пользования;
- определить границы сверхнормативной территории.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

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 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 и ранее сформированных 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 данной этажности и года строительства.

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 помещений, м²

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

Данные по жилому фонду, нормативные и проектные площади земельных участков приведены в таблице II.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: О. Кошевого – Н. Карамзина – бул. Южного в Московском районе предлагается :

- сохранить 1 ранее созданный и 2 ранее сформированных земельных участка, общей площадью – 6214,00 м²

- сформировать 1 зем. участок под существующее ТП

Участок №4 – площадью - 343,00 м²

- сформировать 5 зем. участков под сущ. жилые дома, общей площадью 9505,00 м² в т.ч.:

Участок №5 – площадью - 2257,00 м² – под существующий жилой дом, в т.ч.:

124,00 м² – территория инженерных коммуникаций

Участок №6 – площадью - 2456,00 м² – под существующий жилой дом, в т.ч.:

13,00 м² – территория инженерных коммуникаций

Участок №7 – площадью - 1070,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №8 – площадью - 1996,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №9 – площадью - 1726,00 м² – под существующий жилой дом

- сформировать 1 земельный участок территории общего пользования под размещение нормативного благоустройства

Участок №10 – площадью -13468,00 м²

- сформировать 1 зем. участок сверхнормативной территории

Участок №10 – площадью -2522,00 м², в т. ч.:

690,00 м² – территория инженерных коммуникаций

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,2052	3,2052
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	2,2973	2,2973
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	2,2973	2,2973
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	в том числе :			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• пустыри	- " -	0,2522	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания немикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории инженерных сооружений	- " -	0,0343	0,0343
	• территории промышленного и коммунально- складского назначения	- " -	—	0,2522
	• сверхнорм. территория	- " -	—	—
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,6214	0,6214
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,6214	0,6214
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—