

Администрация городского округа «город Калининград»
Комитет 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:
Октябрьская-Ольштынская-Мебельная-просп.Калинина
в Московском районе г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2008 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 нормативных 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 и.о.мэра г. Калининграда №2980 от 25.12 2007 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Октябрьская-Ольштынская-Мебельная-просп.Калинина в Московском районе	15
2. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
3. Данные по существующему жилому фонду и населению	20
4. Данные администрации Балтийского района исх. №214 от 08.02 2008 г.	21-22
5. Справки с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №№30-10514, 30-10515, 30-10516, 30-10517 от 26.10 2007 г., исх. №182 от 30.01 2008 г.,	23-26
6. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленные МУП по ремонту, содержанию и управлению общим имуществом многоквартирного дома «РСУ-24»	27
7. Выписки из ЕГРЗ	28-39
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	40-46

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Октябрьская-Ольштынская-Мебельная-просп.Калинина 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 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 и.о.мэра г. Калининграда №2980 от 25.12 2007 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Октябрьская-Ольштынская-Мебельная-просп.Калинина в Московском районе г. Калининграда."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который выполняется проект межевания расположен в южной жилой части города в его историческом ядре, в существующей жилой застройке средней этажности.

Квартал с запада и севера ограничен красными линиями улиц местного значения - ул.Мебельная и ул.Ольштынская, с востока и с юга - красными линиями магистральных улиц общегородского значения - ул.Октябрьская и просп.Калинина.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:14-04-25.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 19 455,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-5-этажными жилыми домами довоенной постройки.

На территории квартала ранее создано 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 19546,00 м², в т.ч.в границах красных линий – 19455,00м².

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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы одного ранее созданного (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков площадью 67,00 м² принимаются без изменений, а второй предлагается к переформированию.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границе ранее созданного земельного участка, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным и вновь формируемым земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды .

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет нормативных территорий для обязательного 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 одного ранее созданного земельного участка под трансформаторную подстанцию.

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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

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
и года строительства

По Положению об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах (утвержденных Постановлением Правительства №1223 от 26.09.1997г.) в случае, если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам и с учетом фактического удельного показателя земельной доли.

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

$$U_{\text{з.д.ф.}} = S_{\text{факт.}} / S$$

где $S_{\text{факт.}}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$U_{\text{з.д.ф.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей 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 улиц: Октябрьская-Ольштынская-Мебельная-просп.Калинина в Московском районе г. Калининграда

формируется 7 земельных участков, в том числе:

4 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 17748,00 м² в т. ч.:

Участок №2	- площадью 3978,00 м ² , в т. ч. <i>144,00 – территория инженерных коммуникаций 415,00 – проезд</i>
Участок №3	- площадью 4908,00 м ² , в т. ч. <i>430,00 – территория инженерных коммуникаций 330,00 – проезд</i>
Участок №4	- площадью 5272,00 м ² , в т. ч. <i>638,00 – территория инженерных коммуникаций 197,00 – проезд</i>
Участок №5	- площадью 3590,00 м ² , в т. ч. <i>464,00 – территория инженерных коммуникаций 485,00 – проезд</i>

3 земельных участка: земельный участок под существующее здание Дома культуры, участок территории общего пользования и участок под остановочный павильон, общей площадью – 1640,00 м², в т. ч.:

Участок №6	- площадью 1430,00 м ² , в т. ч. <i>118,00 – территория инженерных коммуникаций 123,00 – проезд</i>
Участок №7	- площадью 141,00 м ² , в т. ч.
Участок №8	- площадью 69,00 м ² , в т. ч.

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,9455	1,9455
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,9388	1,9388
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	1,7748	1,7748
	- территории многоэтажной застройки	- " -	- " -	- " -
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	1,7748	1,7748
	- 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	- " -	—	—
	• огороды	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,01430	0,01430
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория	- " -	—	—
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,0067	0,0067
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,0067	0,0067
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—