

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:
Парусная – Краснооктябрьская – Новый вал - Казанская
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2007 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей многоэтажной 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 мэра г. Калининграда №1529 от 06.07 2007 г. "О разработке "Проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Парусная - Краснооктябрьская - Новый вал - Казанская в Московском районе"	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Письмо ООО «Транс Трейд» №6255 от 22.07 2007 г.	21
5. Письмо Администрации Московского района исх. №1522 от 17.07 2007 г.	22-23
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
7. Справка КО КФ ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №30-7638 от 17.07 2007 г.	25
8. Справка ЖЭУ №24	26
9. Справка ЖСК «Атлантика»	27
10. Выписки из ЕГРЗ	28-42
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	43-52

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Парусная – Краснооктябрьская – Новый вал - Казанская в Московском районе выполняется 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 №1529 от 06.07 2007 г. «О разработке «проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Парусная – Краснооктябрьская – Новый вал – Казанская в Московском районе.»

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания расположена в южной части в историческом ядре города, в зоне общественно-делового центра города.

Территория ограничена красными линиями улиц местного значения: с севера – ул. Краснооктябрьская, с востока – ул. Новый вал, с юга – ул. Казанской, с запада – ул. Парусной.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:14 04 06:0013.

Площадь территории в согласованных границах - 13316,00 м².

Существующая жилая застройка представлена двумя жилыми домами: 5-этажным домом 1976 г. постройки и 4-этажным домом 1966 г. постройки.

На рассматриваемой территории расположено три ранее созданных земельных участка, общей площадью 4957,00 кв.м, в том числе в границах красных линий - 4925,00 кв.м.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков - 4613,00 м², в т. ч. в границах красных линий - 4581,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого существующего жилого дома, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Проектом предлагается:

- сохранить два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка;
- переформировать ранее созданный земельный участок под строительство жилой вставки между домами;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома;
- сформировать земельные участки (сверхнормативная территория) подлежащие распределению - присоединению к ранее созданным земельным участкам.

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

2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

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.

В соответствии с требованиями 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей 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: Парусной – Краснооктябрьской – Новый вал – Казанской в Московском районе предлагается

сохранить два ранее созданных земельных участка, общей площадью 4613,00 кв.м, в т. ч.:

участок №1 - площадью 4431,00 м² – под сущ. территорию морского колледжа

участок №2 - площадью 182,00 м² – под торговый павильон

переформировать земельный участок под строительство жилой вставки между домами, площадью 344,00 м²

участок №3 – площадью 1020,00 м² – под строительство жилого дома-вставки, в т. ч.:

355,00 м² – территория инженерных коммуникаций

сформировать два земельных участка под существующие многоквартирные дома общей площадью - 7608,00 м², в т. ч.:

участок №4 – площадью 4132,00 м² – под существующий многоквартирный дом,

расположенный по ул. Новый вал, 18-24, в т. ч.:

834,00 м² – территория инженерных коммуникаций

участок №5 – площадью 3476,00 м² – под существующий многоквартирный дом,

расположенный по ул. Новый вал, 26-30, в т. ч.:

468,00 м² – территория инженерных коммуникаций

сформировать сверхнормативной территории подлежащей распределению

участок №6 – площадью 107,00 м²

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

[illegible]