

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
Радищева – Станочная – Нефтяная – пер.Станочный
в Октябрьском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади обязательного благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов	8
Таблица II	10
2.3. Выводы	11
3. Основные технико-экономические показатели проекта	12
Б. Графический материал:	13
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	14
2. План границ земельных участков	15
В. Исходные данные	16
1. Постановление мэра г.Калининграда № 1337 от 10.06.2003г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Радищева – Станочная – Нефтяная – пер.Станочный в Октябрьском районе ”	17
2. Границы территории межевания	18
3. Задание на проектирование	19-22
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
5. Письмо директора МУ ЖЭУ "Вагоностроитель", с данными по существующему жилому фонду и населению	24-25
6. Данные администрации Октябрьского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	26-28
7. Выписки из ЕГРЗ	29-33
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	34

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Радищева – Станочная – Нефтяная – пер.Станочный в Октябрьском 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.”;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 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. Составе и содержанию работ.»

- 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”;

- «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»

- 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №1337 от 10.06.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Радищева – Станочная – Нефтяная – пер.Станочный в Октябрьском районе ".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной жилой зоне в историческом ядре города, застроенным по принципу «город-сад», в зоне жилой застройки низкой плотности и ограничен с запада и юга красными линиями улиц местного значения – ул. Станочная, ул. Радищева, с севера и востока красными линиями второстепенных проездов – пер. Станочный, ул. Нефтяная, находится в зоне шумового дискомфорта и санитарно-защитной зоне предприятий I, II и IV класса вредности – СП«Цепрусс», ОАО «Вагоностроитель», «Балтэкоц».

Площадь квартала в красных линиях составляет 8088,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:11-15-10.

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами довоенной постройки, в т.ч. 2-4 квартирными домами с приусадебными участками, а также 2 этажным 8 и 18 квартирным жилым домом и общежитием на 60 человек.

Существующее население квартала – 197 человек.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) четыре земельных участка, площадью 1051,36 м², в т.ч. в границах красных линий – 1051,00 м² и земельные участки краткосрочной аренды под существующие гаражи.

2. Проектное решение

Проектом межевания определяется площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, территория общего пользования с учетом возможного размещения площадок для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, хозяйственных площадок, площадок для занятия физкультурой и стоянок для автомашин в соответствии с рекомендациями п.2.13 табл.2 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Так как площадь квартала в границах красных линий значительно меньше нормативной, площадь земельных участков существующих жилых домов определяется с учетом фактического показателя земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений отдельного здания или группы зданий, что не противоречит СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь 18 квартирного жилого дома и общежития, состоит из площади земельных участков, на которых расположены здания и доли в территории общего пользования.

Для жилых домов расположенных по: ул. Нефтяная 8-пер. Станочный 1; пер. Станочный 3-5, 7-11 предлагается сформировать единый земельный участок.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений, земельные участки краткосрочной аренды предлагаются к ликвидации.

2.1 Расчет площади обязательного 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 табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

2.2. Расчет площади 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».

Размер земельного участка существующих жилых домов, расположенных по ул. Нефтяная 8, пер. Станочный 1, 3-5, 7-11, рассчитывается по формуле

$$S_{\text{расч.}} = S_{\text{ж}} \times Y_{\text{з.д.ф.}}$$

где $S_{\text{расч.}}$ – расчетная площадь земельного участка в кондоминиуме, м^2

$S_{\text{ж}}$ ----- суммарная площадь жилых помещений домов, $S_{\text{ж}} = 845,00 \text{ м}^2$,

$Y_{\text{з.д.ф.}}$ – расчетный показатель земельной доли (соответствующий фактическому), приходящейся на 1 м^2 общей площади жилых помещений.

Для жилых домов расположенных по ул. Нефтяная 8-пер. Станочный 1, пер. Станочный 3-5, 7-11 расчет фактического показателя земельной доли производится по формуле :

$$Y_{\text{з.д.ф.}} = \frac{S_{\text{тер.}}}{S_{\text{ж.}}}$$

где $S_{\text{тер.}}$ - площадь земельного участка, занимаемого существующим. жилым домом

$S_{\text{ж.}}$ - суммарная площадь жилых помещений существующих жилых домов, расположенных на данной территории,

$$Y_{\text{з.д.ф.}} = \frac{2115,00}{845,00} = 2,5$$

Расчетные показатели земельной доли:

для 2-этажного 4-квартирного жилого дома по ул. Нефтяная 8-пер. Станочный 1-----2,5

для 1-этажного 4-квартирного жилого дома по пер. Станочный 3-5-----2,5

для 2-этажного 8-квартирного жилого дома по пер. Станочный 7-11-----2,5

Для жилых домов расположенных по ул. Радищева 94-96, 98-102, 104-106; ул. Станочная 7-9 расчет фактического показателя земельной доли производится по формуле:

$$Y_{\text{з.д.ф.}} = \frac{S_{\text{к.}} - S_{\text{с.з.у.}} - S_{\text{з.у.5}} - S_{\text{с.}}}{S_{\text{ж.}}}$$

где $S_{\text{к.}}$ - площадь квартала в границах красных линий, $S_{\text{к.}} = 8088,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{с.з.у.}}$ - площадь ранее созданных земельных участков, $S_{\text{с.з.у.}} = 1051,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{з.у.5}}$ - площадь земельного участка №5, сформированного под существующие жилые дома по ул. Нефтяная 8-пер. Станочный 1, пер. Станочный 3-5, 7-,

$S_{\text{с.}}$ - сверхнормативная территория (уч. №10), $S_{\text{с.}} = 27,00 \text{ м}^2$

$$Y_{\text{з.д.ф.}} = \frac{8088,00 - 1051,00 - 2115,00 - 27,00}{2180,9} = 2,24$$

Расчетный показатель земельной доли:

для 2-этажного 4-квартирного жилого дома по ул.Радищева 94-96-----2,24

Так как проектная площадь жилого дома по ул.Радищева 94-96 – 548,90 м², меньше чем фактически используемая, предлагается сформировать земельный участок № 8, площадью 600,00 м², что соответствует максимальной площади земельного участка жилого дома коттеджного типа.

Тогда для определения площади земельного участка существующих многоквартирных жилых домов ул.Радищева 98-102; 104,106; и ул.Станочная 7-9, рассчитываем коэффициент земельной доли по формуле

$$U_{з.д.ф.} = \frac{S_{к.} - S_{с.з.у.} - S_{з.у.5} - S_{с.} - S_{з.у.8.}}{S_{ж.}}$$
$$U_{з.д.ф.} = \frac{8088,00 - 1051,00 - 2115,00 - 27,00 - 600,00}{1936,3} = 2,218$$

Расчетные показатели земельной доли:

для 2-этажного 29-комнатного общежития по ул.Радищева 98-102-----2,218

для 2-этажного 18-квартирного жилого дома по ул.Радищева 104-106,

ул.Станочная 7-9-----2,218

Проектом предлагается для данных жилых домов сформировать три земельных участка – два земельных участка под обслуживание жилых домов и земельный участок территории общего пользования для размещения элементов нормативного благоустройства: площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятия спортом, стоянок для автомашин и хозяйственных площадок.

Площадь территории общего пользования - 1185,00 м².

Данные расчетов по определению площади земельных участков , а также проектные размеры земельных участков и размер доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Радищева – Станочная – Нефтяная – пер.Станочный в Октябрьском районе и расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-4), общей площадью в границах красных линий - 1051,00 м² и формируется 6 земельных участков, в т.ч.:

четыре земельных участка под существующие здания, в т.ч:

- Уч.№5 – площадью 2115,00 м² - под существующие жилые дома,
расположенные по пер.Станочный 1, 3-5, 7-11;
- Уч.№6 – площадью 1835,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул.Радищева 104-106, ул.Станочная 7-9;
- Уч.№7 – площадью 882,00 м² - под общежитие,
расположенное по ул.Радищева 98-102;
- Уч.№8 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул.Радищева 94-96,

один земельный участок территории общего пользования:

- Уч.№9 – площадью 1185,00 м²;

один земельный участок сверхнормативной территории:

- Уч.№10 – площадью 27,00 м², - *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №2;*

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	0.8088	0.8088
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0.7037	0.7037
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0.7037	0.7037
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 4-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0.7037	0.7037
	в том числе :			
	- 2 эт.4-18 кв. жилые дома	- " -	0,6012	0,5985
	- малоэтажные 1 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	0,1025	0,1052
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• прочие территории общего пользования	—	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,0027
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	0,1051	0,1051
	в том числе :			
	- ранее созданные земельные участки	- " -	0,1051	0,1051
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	—	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	0,0186