

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 улиц:
Яблоневая аллея – Нахимова - Энгельса
в Октябрьском районе
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Определение площади нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
B. Графический материал	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
B. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г.Калининграда №2328 от 06.10.2003 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Яблоневая аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском районе";	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные администрации Октябрьского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	20-22
5. Данные по существующему жилому фонду	23
6. Данные МУП ЖЭУ №18 по существующему жилому фонду и населению	24
7. Данные К Ф ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" по жилому фонду	25
8. Выписки из ЕГРЗ	26-35
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	36-42

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: Яблоневая аллея – Нахимова – Энгельса 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. Состав и содержание 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 №2328 от 06.10.2003 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Яблоневая аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной части города, на территории фортового пояса 19-20 в.в., в зоне жилой застройки низкой плотности и ограничен красными линиями улиц: ул.Энгельса, просп.Победы – магистральные улицы общегородского значения, ул.Нахимова – местного значения, ул. Яблоневая аллея – пешеходная. На территории квартала расположены два здания – памятники архитектуры и градостроительства нач. XX века: жилой дом по ул.Энгельса 23-25 и жилой дом по ул.Энгельса 3.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 20136,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:11-10-28

Существующая жилая застройка представлена 1-3 этажными жилыми домами коттеджного типа с приусадебными участками в основном довоенной постройки, индивидуальными жилыми домами 1998-2001 года строительства, также на территории квартала находится кинотеатр.

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне и зоне шумового дискомфорта от просп.Победы.

На территории квартала восемнадцать ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, площадью 7329,00 м², в т.ч. сохраняемых в границах красных линий – 5547,00 м², и несколько земельных участков краткосрочной аренды под сад-огород и существующие гаражи.

2. Проектное решение

Проектом определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории.

Предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка:
участок №17 под садово-огородное хозяйство – площадью 559,00 м²,
участок №18, под гараж – площадью 26,00 м².

Предлагаются к ликвидации земельные участки краткосрочной аренды.

Переформируются два земельных участка:

участок №15 - под строительство жилого дома, т.к. его границы были сформированы без учета красных линий. После переформирования площадь участка составляет - 610,00 м².

участок №16 - под существующий жилой дом, т.к. его границы были сформированы без учета красных линий и существующего благоустройства. После переформирования площадь участка составляет - 570,00 м².

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков - 5577,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 5547,00 м². Общая площадь переформированных земельных участков – 1180,00 м².

Площадь земельных участков существующих жилых домов определяется с учетом общей площади жилых помещений, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Границы земельных участков существующих жилых домов предлагается установить по красным линиям, границам ранее созданных земельных участков и другим естественным границам, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1. Определение площади нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 20136,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, составляет 5577,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 5547,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{c.z.y} - S_{z.o.p}$$

где S_m - площадь территории межевания;

S_k - площадь территории квартала в красных линиях; $S_k = 20136,00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y}$ – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) в границах красных линий; $S_{c.z.y} = 5547,00 \text{ м}^2$;

$S_{z.o.p}$ – земли общего пользования (не подлежащие межеванию), $S_{z.o.p} = 186,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 20136,00 - 5547,00 - 186,00 = 14403,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет 14403,00 м².

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

где $S_{\text{норм.к.}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{ж}$ – общая площадь жилых помещений дома, м²

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

Границы земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории межевания и площадью формируемых земельных участков.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{н.}} = S_m - S_{\text{ф.з.у.}} - S_{\text{о.п}}$$

где $S_{\text{н.}}$ - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории межевания; $S_m = 14403,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ф.з.у.}}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий; $S_{\text{ф.з.у.}} = 10249,00 \text{ м}^2$.

$S_{\text{о.п.}}$ - площадь территории общего пользования; $S_{\text{о.п.}} = 143,00 \text{ м}^2$.

$$S_{\text{н.}} = 14403,00 - 10249,00 - 143,00 = 4011,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 4011,00 м².

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Яблоневая аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском районе, сохраняются четырнадцать ранее созданных земельных участков (№№1-14) общей площадью, в границах красных линий – 5547,00 м². Переформируются два земельных участка (№№15-16) общей площадью – 1180,00 м². Формируется 18 земельных участков, в т.ч.:

девять земельных участков под существующие здания, в т.ч:

- Уч.№17 – площадью 662,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Нахимова, 17;
- Уч.№18 – площадью 1170,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 27-29;
- Уч.№19 – площадью 882,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 23-25;
- Уч.№20 – площадью 1416,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 19-21;
- Уч.№21 – площадью 1254,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 15-17;
- Уч.№22 – площадью 500,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 13;
- Уч.№23 – площадью 104,00 м² - под существующий магазин,
- Уч.№24 – площадью 1280,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 9;
- Уч.№25 – площадью 690,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 3;
- Уч.№26 – площадью 511,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 1;
- Уч.№27 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Яблоневая аллея, 7а;

один земельный участок территории общего пользования:

- Уч.№28 – площадью 143,00 м², для земельных участков №8,26

два земельных участка земель общего пользования:

- Уч.№29 – площадью 166,00 м²;
- Уч.№30 – площадью 20,00 м²;

четыре земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:

- Уч.№31 – площадью 67,00 м²; - который можно присоединить к земельному участку суц. жилого дома как сверхнормативную территорию,

- Уч.№32 – площадью 17,00 м², - который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №5;

- Уч.№33 – площадью 3067,00 м², - который можно использовать под размещение объектов строительства, часть участка, площадью –537,00 м² находится в зоне шумового дискомфорта;

- Уч.№34 – площадью 860,00 м², - который можно использовать под размещение объектов строительства

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

B. Исходные данные

**1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении
межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»**

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование

4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах

**5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа
2002г. с приложением на 1 листе**

6. Данные по существующему жилому фонду и населению

**7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по
ул.Яналова,5**

8. Данные по запроектированному жилому дому

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,
выполненный ООО «Универсал и К»**

**10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова –
ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»**

11. Заключение УГВЭ №02/65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда

**12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением на 5 листах**