

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
1-й Октябрьский проезд - 2-й Октябрьский проезд – проспект Мира
в Октябрьском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	2
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного 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 №2538 от 03.11 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий 1-й Октябрьский проезд-2-й Октябрьский проезд-просп. Мира в Октябрьском районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №Б-375 от 10.02 2003 г.	22
6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные МУ ЖЭУ «Вагоностроитель»	23
7. Данные администрации Октябрьского района с приложением	24-25
8. Техническое заключение 03-1200-ТЗ на защитное сооружение ГО №335 по 2-му Октябрьскому проезду	26-28
9. Акт списания с учета защитного укрытия №335 от 17.07 2003 г.	29
10. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 2 страницах	30-32
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	33-42

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий 1-й Октябрьский проезд – 2-Октябрьский проезд – просп. Мира 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.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. №150);

- положением «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 №2538 от 03.11 2003 г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий 1-й Октябрьский проезд – 2-Октябрьский проезд – просп. Мира в Октябрьском районе».

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в зоне развития административно-делового Центра, в жилой застройке средней плотности.

Квартал ограничен с севера - красными линиями магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира и красными линиями второстепенных проездов: с запада - 1-ого Октябрьского проезда, с востока и юга – 2-ого Октябрьского проезда.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-11-02.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 7 884,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 4-этажными жилыми домами довоенной постройки.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 2 земельных участка. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 7 166,00 м².

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".

Границы одного ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), сохраняемого земельного участка площадью 80,00 м², под инженерное сооружение ТП 143, принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 7 086,00 м², под магазин, предлагается к ликвидации, с целью переформирования границ с учетом сложившихся условий использования данного участка.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельного участка существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории.

Границы 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

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».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства, с учетом жилищной обеспеченности (см. примечания приложения А СП-30-101-98)

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице II.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданного земельного участка, формируемого земельного участка жилых домов, расположенных в квартале, и территории общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{к.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{тер.о.п.}})$$

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

$S_{\text{кв.}}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{к.}} = 7\,884,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ - площадь ранее созданного земельного участка; $S_{\text{с.з.у.к.}} = 80,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ж.}}$ - проектная площадь формируемого земельного участка сущ. жилых домов;
 $S_{\text{ж.}} = 5\,731,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{тер.о.п.}}$ - проектная площадь территории общего пользования; $S_{\text{тер.о.п.}} = 1\,468,00 \text{ м}^2$.

$$S = 7\,884,00 - (80,00 + 5\,731,00 + 1\,468,00) = 605,00$$

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий 1-Октябрьский проезд – 2-й Октябрьский проезд - проспект Мира в Октябрьском районе г. Калининграда

сохраняется 1 ранее созданный земельный участок

участок №1 – площадью 80,00 м² – под инженерное сооружение ТП-143

и формируются 3 земельных участка, в том числе:

участок №2 – площадью 5 731,00 м² – под существующие жилые дома,
в т. ч.:

часть 1 – площадью 5 300,00 м² – под существующие жилые дома, в т. ч.:

212,00 м² – территория инженерных коммуникаций

часть 2 – площадью 416,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

100,00 м² – территория инженерных коммуникаций

часть 3 – площадью 15,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

8,00 м² – территория инженерных коммуникаций

участок №3 – площадью 605,00 м² – сверхнорм. терр., под размещение объекта строительства

111,00 м² – территория инженерных коммуникаций

участок №4 – площадью 1 468,00 м² – территория общего пользования

71,00 м² – территория инженерных коммуникаций

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,7884	0,7884
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,7804	0,7804
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,7804	0,7199
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 4-5 этажной застройки	- " -	0,7804	0,7199
	- 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	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,0605
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	—	—
	в том числе :			
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений		0,0080	0,0080
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

