

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

м е ж е в а н и я у ч а с т к а т е р р и т о р и и
г р а н и ц а х к р а с н ы х л и н и й у л и ц :
Ц и р к о в а я – Т и х о н е н к о – Ж у к о в с к о г о – С е р ж . М и ш и н а
в О к т я б р с к о м р а й о н е

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
В. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г. Калининграда №309 от 12.02 2004 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Цирковая - Тихоненко - Жуковского - Серж. Мишина в Октябрьском районе	14
2. Границы квартала межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	20
5. Данные администрации Октябрьского района исх. №14 от 19.09 2004 г.	21-22
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №Б-401 от 11.03 2004 г.	23
7. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 17	24
8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 31	25
9. Выписка из ЕГРЗ	26-38
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	39-48

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории в границах улиц: Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина 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);

- 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 №309 от 12.02 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах улиц: Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина в Октябрьском районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в западной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Жуковского, с запада – ул. Тихоненко, с востока – ул. Серж. Мишина, с юга - ул. Цирковая.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-08-29.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 21 676,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-3 этажными жилыми домами довоенной, послевоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 11 земельных участков и ранее сформировано 5 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 5 723,00 м² и ранее сформированных – 2 396,00 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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 10 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 5 455,00 м² (фактически – 5 439,00 м²) и 4 ранее сформированных земельных участков общей площадью 2 233,00 м² - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 29,00 м² под гараж и склады - переформируется с сохранением площади; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 268,00 м² под садово-огородное хозяйство и один ранее сформированный земельный участок площадью 163,00 м² под сад-огород - предлагаются к ликвидации.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования, а так же площадь и границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства.

2.1. 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 ранее созданных земельных участков.

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 помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности
и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина в Октябрьском районе

формируются 26 земельных участков, в том числе:

10 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 7 543,00 м² в т. ч.:

Участок №15 - площадью	1 137,00 м ² – под суц. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №16 - площадью	733,00 м ² – под суц. 2-эт. 14-кв. жилой дом
Участок №17 - площадью	670,00 м ² – под суц. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №18 - площадью	645,00 м ² – под суц. 2-эт. 24-кв. жилой дом
Участок №19 - площадью	952,00 м ² – под суц. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №20 – площадью	983,00 м ² – под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №21 – площадью	637,00 м ² – под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №22 – площадью	618,00 м ² – под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №23 – площадью	600,00 м ² – под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №24 – площадью	568,00 м ² – под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом

3 земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 1 149,00 м² в т. ч.:

Участок №25 – площадью	523,00 м ²
Участок №26 – площадью	88,00 м ²
Участок №27 – площадью	538,00 м ²

13 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 5 312,00 м², в т. ч.:

Участок №28 – площадью	37,00 м ² - для присоединения к земельному участку №3
Участок №29 – площадью	1,00 м ² - для присоединения к земельному участку №6
Участок №30 – площадью	1,00 м ² - для присоединения к земельному участку №7
Участок №31 – площадью	5,00 м ² - для присоединения к земельному участку №9
Участок №32 – площадью	20,00 м ² - для присоединения к земельному участку №7
Участок №33 – площадью	893,00 м ² – для распределения
Участок №34 – площадью	225,00 м ² – для распределения

6 земельных участков сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, общей площадью – 4 130,00 м², в т. ч.:

Участок №35 – площадью	600,00 м ²
Участок №36 – площадью	720,00 м ²
Участок №37 – площадью	1000,00 м ²
Участок №38 – площадью	760,00 м ²
Участок №39 – площадью	500,00 м ²
Участок №40 – площадью	550,00 м ²

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	2,1676	2,1676
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,4004	1,4004
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	1,4004	0,8692
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0,8692	0,8692
	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	- " -	0,5312	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	0,5312
				0,4130
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,7672	0,7672
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

