

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Корректировка проекта

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах красных линий улиц: Тенистая аллея – Серж. Мишина – просп.Победы
в Октябрьском районе
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2008 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта	10
Б. Графический материал	11
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	12
2. План границ земельных участков	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №594 от 18.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Сержанта Мишина - Тенистая аллея – проспект Победы в Октябрьском районе";	15
2. Границы территории межевания	16
3. Постановление мэра г. Калининграда №1860 от 17.08.2007 г. "О корректировке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Тенистая аллея – Сержанта Мишина - проспект Победы в Октябрьском районе";	17
4. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
5. Письмо Комитета архитектуры и градостроительства № 8633 от 03.10 2007 г.	22-28
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний №2767 от 10.10 2007 г.	29-30
7. Протокол проведения публичных слушаний 5 октября 2007 г. по вопросу корректировки проекта межевания территории в границах красных линий улиц Тенистая аллея - Серж. Мишина - просп. Победы"	31-33
8. Данные по жилому фонду и населению	34
9. Справка МУП ЖЭУ №17 с данными по существующему жилому фонду и населению	35
10. Справка МУП ЖЭУ "Вагоностроитель" с данными по существующему жилому фонду и населению	36
11. Письмо администрации Октябрьского района со сведениями о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	37-38
12. Справка ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №30-6432 от 05.12 2005 г. со сведениями по существующему жилому фонду	39
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	40-47
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	48-63

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории, ограниченной красными линиями улиц Тенистая аллея – Сержанта Мишина - проспект Победы 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 22 декабря 2004 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.»

- 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 территории, является постановления мэра г. Калининграда №1860 от 17.08.2007г. «О корректировке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Тенистая аллея – Сержанта Мишина - проспект Победы в Октябрьском районе”.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зоне жилой застройки среднеэтажными жилыми домами. Ограничена с северо-запада и северо-востока красными линиями улиц районного значения: ул. Серж.Мишина, ул. Тенистая аллея и с юга красной линией магистральной улицы общегородского значения – просп. Победы.

Площадь территории в границах красных линий улиц составляет 27985,00 м².

Территория межевания расположена в кадастровом квартале 39:15:11-8-56.

Существующая жилая застройка представлена 2 этажными домами довоенной постройки и 5 и 10 этажными жилыми домами послевоенных лет строительства.

Часть территории квартала находится в зоне шумового дискомфорта от просп.Победы.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) шесть земельных участков, площадью - 5205.00 м² и ранее сформирован один земельный участок – предварительно согласованное место размещения многоквартирного жилого дома площадью 1244,00 м².

2. Проектное решение

Проектом определяется площадь и границы земельных участков под существующие здания:

Предлагается сохранить три ранее созданных и один ранее сформированный земельный участок.

Предлагается к ликвидации один ранее созданный земельный участок под строительство торгового центра.

Предлагаются к переформированию два земельных участка под существующие жилые дома.

Предлагается сформировать 12 земельных участков:

- 9 земельных участков под существующие жилые дома
- один земельный участок под трансформаторную подстанцию
- два земельных участка сверхнормативной территории.

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков под существующие здания устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, с учетом фактического использования территории.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Корректировка проекта 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.

В связи с тем, что фактический размер земельных участков под существующие многоквартирные дома меньше нормативного, предлагается определить фактический показатель земельной доли, путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную площадь жилых помещений и встроенных нежилых помещений данного дома.

Фактический показатель земельной доли вышеуказанных существующих многоквартирных домов, приходящийся на 1м² общей площади больше минимально-допустимого – 0,92 (СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»).

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков и доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Тенистая аллея – Сержанта Мишина - проспект Победы в Октябрьском районе

Предлагается сохранить

- три ранее созданных земельных участка, общей площадью 922.00 м², в т. ч. в границах красных линий 912.00 м²

№1 под существующее здание магазина	644.00 м ²	аренда	
№2 под ТП	94.00 м ²	аренда	(39:15:11-8-56:0007)
№3 под строительство торгового комплекса	184.00 м ²	аренда	(39:15:11-8-56:0009)

- один ранее сформированный земельный участок

№4 предв. согласованное место размещения многоквартирного жилого дома 1244.00 м²

Предлагается переформировать два земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью по данным выписок из государственного земельного кадастра 3742,00 м², в результате переформирования площадью 6445,00 м²

№5 под сущ. многоквартирный дом, в т. ч.: 1618.00 м²

проезд 248.00 м²

территория инженерных коммуникаций 487.00 м²

№6 под сущ. многоэтажный многоквартирный дом, в т. ч.: 4827.00 м²

проезд 652.00 м²

проезд 231.00 м²

территория инженерных коммуникаций 755.00 м²

Предлагается сформировать двенадцать земельных участков:

- девять земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью 19295,00 м²

№7 под сущ. многоквартирные дома, в т. ч.: 1584.00 м²

проезд 37.00 м²

территория инженерных коммуникаций 207.00 м²

№8 под сущ. многоквартирный дом, в т. ч.: 1217.00 м²

проезд и площадка для мусоросборочных контейнеров 368.00 м²

территория инженерных коммуникаций 362.00 м²

№9 под сущ. многоэтажный многоквартирный дом, в т. ч.: 5441.00 м²

комплексная спортивно-игровая площадка (совместного использования) 482.00 м²

проезд 67.00 м²

территория инженерных коммуникаций 1001.00 м²

№10 под сущ. многоэтажный многоквартирный дом, в т. ч.: 2288.00 м²

проезд 434.00 м²

территория инженерных коммуникаций 1087.00 м²

№11 под сущ. многоэтажный многоквартирный дом, в т. ч.: 724.00 м²

территория инженерных коммуникаций 148.00 м²

№12 под сущ. индивидуальный жилой дом, в т. ч.: 964.00 м²

территория инженерных коммуникаций 113.00 м²

№13 под сущ. многоэтажный многоквартирный дом, в т. ч.: 3713.00 м²

детская игровая площадка (совместного использования) 144.00 м²

территория инженерных коммуникаций 356.00 м²

№14 под сущ. многоквартирный дом, в т. ч.: 520.00 м²

территория инженерных коммуникаций 33.00 м²

№15 под сущ. многоэтажный многоквартирный дом, в т. ч.: 2844.00 м²

детская игровая площадка (совместного использования) 144.00 м²

территория инженерных коммуникаций 46.00 м²

- один земельный участок под трансформаторную подстанцию

№16 под трансформаторную подстанцию 23.00 м²

- два земельных участка сверхнормативной территории, площадью 66,00 м²

№17 сверхнормативная территория 40.00 м²

№18 сверхнормативная территория 26.00 м²

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2.7985	2.7985
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	2.5829	2.5829
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	2.5740	2.5740
	- территории многоэтажной застройки	- " -	1.9113	1.9113
	- территории 2-4 этажной застройки	- " -	0.5663	0.5663
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0.0964	0.0964
	в том числе :			
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	0.0964	0.0964
	- огороды	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0.0066
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	0.2156	0.2156
	в том числе :			
	- ранее созданные зем. участки	- " -	0.0912	0.0912
	- ранее сформированные зем. участки	- " -	0.1244	0.1244
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—