

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 ул. Тихоненко – просп. Мира –
ул. Сержанта Мишина в Октябрьском районе
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади 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)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
C. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №1989 от 27.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул.Тихоненко – просп.Мира - ул.Сержанта Мишина в Октябрьском районе."	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные администрации Октябрьского о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	21-22
5. Данные по жилому фонду и населению	23
6.Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	24
7. Данные МУП ЖЭУ №17 по существующему жилому фонду и населению	25
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	26-44
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	45-49

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями ул. Тихоненко – просп. Мира - ул. Сержанта Мишина в Октябрьском районе г. Калининграда, 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”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 г. №73-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000г. №28-ФЗ;

- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землестроительной документации»;

- 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»;

- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землестроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02 2003 г., утвержденных Росземкастом.

- 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”;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ т 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 квартала, является постановление мэра г. Калининграда №1989 от 27.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Тихоненко – просп.Мира – Сержанта Мишина в Октябрьском районе ".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной части города, застроенной по принципу «город-сад», в зоне жилой застройки низкой плотности (1-2 эт. с приусадебными участками). Ограничен с севера красными линиями второстепенного проезда, с запада красными линиями улицы местного значения – ул. Тихоненко, с востока красными линиями улицы районного значения - ул. Серж. Мишина, с юга красной линией магистральной улицы районного значения – просп. Мира.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 21555,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:11-8-16

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными индивидуальными жилыми домами довоенной постройки с приусадебными земельными участками.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) восемнадцать земельных участков, площадью - 10072,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 10046,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных земельных участков в границах красных линий - 10046,00 м².

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков под существующие жилые дома устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, и естественным границам сложившимся за годы эксплуатации.

2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 21555,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 10046,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{z.y}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

S_k - площадь квартала в красных линиях; $S_k = 21555,00 \text{ м}^2$;

$S_{z.y}$ - площадь ранее созданных земельных участков в границах красных линий; $S_{z.y} = 10046,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 21555,00 - 10046,00 = 11509,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 11509,00 м².

Размеры земельного участка существующего 2 эт. жилого дома рассчитывается в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельного показателя земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для 2 эт. 44 кв. жилого дома довоенной постройки.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{norm} = S \times Y_{z.d.}$$

где S_{norm} - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{z.d.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений 2 эт. жилых домов довоенной постройки, $Y_{z.d.} = 2,84$

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10приложение 3*,стр.35, размер приквартирных, приусадебных земельных участков, выделяемых под одно-, двух-, или четырехквартирные одно-, двухэтажные жилые дома в застройке коттеджного типа, составляет 400-600 м² (включая площадь застройки).

Проектом предлагается сформировать для 1-2 квартирных жилых домов земельные участки площадью не менее 600,00 кв.м.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под существующие жилые дома.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{n.h} = S_m - S_{f.z.y} - S_{o.p.}$$

где $S_{n.h}$ - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории подлежащей межеванию, $S_m = 11509,00 \text{ м}^2$;

$S_{f.z.y}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий, $S_{f.z.y} = 5301,00 \text{ м}^2$

$S_{o.p.}$ - территория общего пользования, $S_{o.p.} = 500,00 \text{ м}^2$

$$S_{n.h} = 11509,00 - 5301,00 - 500,00 = 5708,00 \text{ м}^2$$

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Тихоненко – просп.Мира – Сержанта Мишина в Октябрьском районе г. Калининграда, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-18), общей площадью в границах красных линий - 10046,00 м².

и формируется двадцать три земельных участка, в т.ч.:

шесть земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч.:

- Уч.№19 – площадью 810,00 м² - под существующий жилой дом , расположенный по адресу ул. Тихоненко, 68;
Уч.№20 – площадью 810,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Тихоненко, 70;
Уч.№21 – площадью 710,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Тихоненко, 72;
Уч.№22 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Серж.Мишина, 63;
Уч.№23 – площадью 1786,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу просп. Мира, 182-184;
Уч.№24 – площадью 585,00 м² - под существующий жилой дом, расположенные по адресу ул. Тихоненко, 60;

один земельный участок территории общего пользования:

- Уч.№25 – площадью 500,00 м²;

шестнадцать земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:

- Уч.№26 – площадью 24,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.
Уч.№27 – площадью 6,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№28 – площадью 38,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№29 – площадью 52,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№30 – площадью 296,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№31 – площадью 185,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№32 – площадью 62,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№33 – площадью 62,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№34 – площадью 81,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№35 – площадью 368,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№36 – площадью 42,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№37 – площадью 32,00 м²; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
Уч.№38 – площадью 1922,00 м²; муниципальные земли (для организации проезда и прокладки инженерных коммуникаций);
Уч.№39 – площадью 938,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
Уч.№40 – площадью 600,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
Уч.№41 – площадью 1000,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

