

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 Алданская – Тихоокеанская – Челюскинская –
Аральская в Октябрьском районе
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет нормативного благоустройства	5
Таблица I	6
2.2 Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	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 №2681 от 04.10.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Алданская – Тихоокеанская – Челюскинская - Аральская в Октябрьском районе"	15
3. Границы территории межевания	16
4. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
5. Данные администрации Октябрьского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	21-22
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
7. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	24
8. Данные МУП ЖЭУ пос.Космодемьянского по населению	25
9. Выписки из ЕГРЗ с приложением	26-35
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	36-40

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, в границах красных линий улиц Алданская – Тихоокеанская – Челюскинская – Аральская 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 22 декабря 2004 г. №190-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 землеустроительной 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 землеустроительной 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 Росземкадастром.

- 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 №2681 от 04.10.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Алданская – Тихоокеанская – Челюскинская - Аральская в Октябрьском районе"

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной части города (пос.Космодемьянский), в зоне жилой застройки средней и низкой плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения – ул.Алданская, ул. Тихоокеанская, ул. Челюскинская, ул. Аральская.

Площадь территории в согласованных границах - 99633,00 м², в т.ч в границах красных линий – 95660,00 кв.м.

Территория межевания расположена в кадастровых кварталах № 39:15:11-06-17; № 39:15:11-06-30; № 39:15:11-06-36

Существующая жилая застройка представлена 5 эт. многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными объектами нежилого назначения – кафе и магазины и 2 эт. многоквартирными жилыми домами разных лет строительства..

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) четыре земельных участка, площадью - 8498.00 м², в т.ч. в границах красных линий – 8476,00 м² и ранее сформировано два земельных участка, площадью в границах красных линий – 28058,00 кв.м. Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий– 36534,00 кв.м

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.

Проектом предлагается:

- сохранить все ранее созданные (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированные земельные участки;
- сформировать границы территории водного объекта – руч.Лесной;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома;
- сформировать земельный участок территории общего пользования;
- сформировать земельные участки сверхнормативной территории для перераспределения;
- сформировать земельные участки сверхнормативной территории под размещение объектов строительства;

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 устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и с учетом границ сложившимся за годы эксплуатации зданий.

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., с учетом данных по количеству проживающих в 5 эт. жилых домах, представленных МУП ЖЭУ пос.Космодемьянского на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I

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

Площадь территории в согласованных границах составляет 99633,00 м², в т.ч в границах красных линий – 95660,00 кв.м.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 36534,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{т.} - S_{с.з.у.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{т.}$ - площадь территории в красных линиях; $S_{т.} = 95660,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь ранее созданных и ранее сформированных зем. участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 36534,00 \text{ м}^2$;

$$S_{м.} = 95660,00 - 36534,00 = 59126,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 59126,00 м².

Размеры земельных участков многоквартирных. жилых домов рассчитываются 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 зданий разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times U_{п.з.д.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{п.з.д.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие жилые дома – 15022,00 м².

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под сущ. жилые дома (в т.ч. территории общего пользования), территории под обслуживание водного объекта.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{в.о.}$$

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

$S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию, $S_{м.} = 59126,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов, $S_{ф.з.у.} = 15022,00 \text{ м}^2$

$S_{в.о.}$ – площадь территории водного объекта, $S_{о.п.} = 11844,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 59126,00 - 15022,00 - 11844,00 = 32260,00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 32260,00 кв.м

Данные по жилому фонду, нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице II.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Алданская – Тихоокеанская – Челюскинская - Аральская в Октябрьском районе, сохраняются все ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) и ранее сформированные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 36534,00 м².

и формируется двенадцать земельных участков, в т.ч.:

территория водного объекта:

Уч.№7 – площадью 11844,00 м²;

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

Уч.№8 – площадью 1345,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Челюскинская, 16;

Уч.№9 – площадью 1050,00 м² - под существующие жилые дома ,
расположенные по адресу ул.Челюскинская, 14;

Уч.№10 – площадью 980,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Славянская, 59;

Уч.№11 – площадью 5770,00 м² - под существующий жилой дом ,
расположенный по адресу ул.Алданская, 15;

Уч.№12 – площадью 5226,00 м² - под существующий жилой дом
со встр.-пристр. нежилыми помещениями ,
расположенный по адресу ул.Алданская, 22;

Уч.№13 – площадью 651,00 м² - территории общего пользования

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

Уч.№14 – площадью 174,00 м² - для перераспределения;

Уч.№15 – площадью 246,00 м² - для перераспределения;

Уч.№16 – площадью 6799,00 м² - под размещение объектов строительства жилой зоны.

Уч.№17 – площадью 18749,00 м² - под размещение объектов строительства жилой зоны.

Уч.№18 – площадью 6292,00 м² - под размещение объектов строительства жилой зоны.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2005 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего, в т.ч. в границах красных линий	га	9,9633 9,5660	9,9633 9,5660
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	5,9126	5,9126
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	1,5022	1,5022
	- территории многоэтажной застройки	- " -	1,1647	1,1647
	- территории малоэтажной застройки, в т.ч.	- " -	0,3375	0,3375
	- <i>малоэтажные многоквартирные жилые дома</i>		0,2395	0,2395
	- <i>малоэтажные жилые дома коттеджного типа с приусадебными земельными участками</i>	- " -	0,098	0,098
	- заброшенные сады, огороды и пустыри	- " -	4,4104	
	• территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• прочие территории (водный объект)	- " -	—	1,1844
	• сверхнормативная территория	- " -	—	3,2260
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	3,6534	3,6534
	- ранее созданные и ранее сформированные зем.участки	- " -	3,6534	3,6534
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади в границах красных линий		0,3973	0,3973
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—