

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:
Менделеева – Жуковского – Радистов - Белинского
в Октябрьском районе

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 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 мэра г. Калининграда №2754 от 12.10 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Менделеева - Воздушная - Радистов - Белинского в Октябрьском районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные администрации Октябрьского района исх. №105 от 13.10 2004 г.	21-22
5. Данные администрации Октябрьского района исх. №1708 от 01.11 2004 г.	23-24
6. Данные администрации Октябрьского района исх. №2099 от 21.12 2004 г.	25
7. Данные по существующему жилому фонду и населению	26
8. Данные по жилому фонду предоставленные ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №529 от 6.10 2004 г.	27
9. Данные по жилому фонду и населению, предоставленная ЖЭУ №17	28
10. Выписка из ЕГРЗ	29-49
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	50-57

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Менделеева – Белинского – Радистов - Жуковского 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”, 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 2000 г. №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 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 №2753 от 12.10 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Менделеева – Белинского – Радистов – Жуковского 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 с запада ограничен красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Менделеева и улицами местного значения: с севера - ул. Жуковского, с востока - ул. Радистов, с юга – ул. Белинского.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-08-35.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 25 627,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами коттеджного типа довоенной и современной постройки, а также 4-эт. жилым домом 1994 г. строительства.

На территории квартала ранее создано 19 земельных участков и ранее сформировано 5 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 11 080,00 м² и ранее сформированных – 1 474,00 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 14 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 5 788,00 м² (в т. ч. в границах красных линий – 5 758,00 м²) и два ранее сформированных земельных участка общей площадью 1 101,00 м² принимаются без изменений; пять ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 5 292,00 м² и три ранее сформированных земельных участка общей площадью 373,00 м² - предлагаются к ликвидации.

Границы формируемых 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.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями 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

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 II.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Менделеева – Белинского – Радистов – Жуковского в Октябрьском районе

формируется 21 земельный участок, в том числе:

12 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 16 318,00 м² в т. ч.:

Участок №17	- площадью	828,00 м ² , в т. ч.
		624,00 – нормативная территория
		часть 1 - 248,00 – территория общего пользования
		43,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №18	- площадью	740,00 м ² , в т. ч.
		732,00 – нормативная территория
Участок №19	- площадью	190,00 м ²
Участок №20	- площадью	600,00 м ²
Участок №21	- площадью	1 240,00 м ² , в т. ч.
		712,00 – нормативная территория
Участок №22	- площадью	967,00 м ² , в т. ч.
		608,00 – нормативная территория
Участок №23	- площадью	915,00 м ² , в т. ч.
		732,00 – нормативная территория
		600,00 – нормативная территория
Участок №24	- площадью	684,00 м ² , в т. ч.
		600,00 – нормативная территория
Участок №25	- площадью	600,00 м ² , в т. ч.
		732,00 – нормативная территория
		5,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №26	- площадью	624,00 м ²
		608,00 – нормативная территория
Участок №27	- площадью	4 754,00 м ² , в т. ч.
		4 527,00 – нормативная территория
		227,00 – сверхнормативная территория
		14,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №28	- площадью	4 100,00 м ² , в т. ч.
		3 485,00 – нормативная территория
		615,00 – сверхнормативная территория
		часть 1 - 184,00 – территория общего пользования
		часть 2 - 528,00 – территория общего пользования
		425,00 – территория инженерных коммуникаций

9 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 2 450,00 м², в т. ч.:

7 земельных участков сверхнорм. терр. подлеж. распред., общей площадью – 96,00 м², в т. ч.:

Участок №29	– площадью	5,00 м ²
Участок №30	– площадью	32,00 м ²
Участок №31	– площадью	1,00 м ²
Участок №32	– площадью	45,00 м ²
Участок №33	– площадью	8,00 м ²
Участок №34	– площадью	1,00 м ²
Участок №35	– площадью	4,00 м ²

2 зем. уч. сверхнорм. терр. под разм. объектов стр-ва, общей площадью – 2 354,00 м², в т. ч.:

Участок №36	– площадью	616,00 м ²
-------------	------------	-----------------------

Участок №37	– площадью	1 738,00 м ² , в т. ч.
-------------	------------	-----------------------------------

97,00 – территория инженерных коммуникаций

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2, 5627	2, 5627
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,8768	1,8768
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	1,8768	1,8768
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	1,4014	1,4014
	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	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания немикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	0,2450
				0,2354
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,6859	0,6859
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—

	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—
--	--	-------	---	---