

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 – Воздушная – 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 №2753 от 12.10 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Менделеева - Белинского - Радистов - Жуковского в Октябрьском районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Данные по жилому фонду предоставленные ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №531 от 6.10 2004 г.	22
4. Данные администрации Октябрьского района исх. №106 от 13.10 2004 г.	23-24
5. Данные администрации Октябрьского района исх. №1708 от 01.11 2004 г.	25-26
8. Данные по жилому фонду и населению, предоставленная ЖЭУ №17	27
9. Выписка из ЕГРЗ	28-48
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	49-56

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Менделеева – Воздушная – Радистов - Белинского 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 №2754 от 12.10 2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Менделеева – Воздушная – Радистов – Белинского 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. Белинского, с востока - ул. Радистов, с юга – ул. Воздушная.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-08-52.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 18 854,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3 этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

На территории квартала ранее создано 14 земельных участков и ранее сформировано 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 4 980,00 м² и ранее сформированных – 1639,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания квартала жилой застройки в границах красных линий улиц Менделеева – Воздушная – Радистов – Белинского предлагается:

- сохранить 11 ранее созданных и 2 ранее сформированных земельных участка;
- ликвидировать 3 ранее созданных земельных участка, в т. ч.: 2 – под огороды и 1 – под строительство индивидуального жилого дома, данный участок был ранее переформирован по границам благоустройства сложившегося в результате строительства жилого дома
- сформировать 3 земельных участка под жилые дома
- сформировать земельный участок под размещение объекта строительства

Площадь земельных участков под существующие жилые здания принимается 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 земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом границ благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации здания.

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, нормативные и проектные площади 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–Воздушная–Радистов–Белинского в Октябрьском районе предлагает сохранить 13 ранее созданных и ранее сформированных земельных участка, общей площадью 5 692,00 м² и ликвидировать 3 ранее созданных зем. участка, общей площадью 1010,00 м².

сформировать 11 земельных участков, в том числе:

4 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью – 10 371,00 м² в т. ч.:

Участок №14 - площадью 518,00 м², под сущ. 2-кв. жилой дом по ул. Менделеева, 26

Участок №15 – площадью 1 295,00 м² под сущ. 9-кв. жилой дом по ул. Менделеева, 28

в т.ч., 922,00 - нормативная территория

в т.ч., 373,00 - сверхнормативная территория

Участок №16 – площадью 1 125,00 м² под сущ. 8-кв. жилой дом по ул. Менделеева, 32

в т.ч., 955,00 - нормативная территория

в т.ч., 170,00 - сверхнормативная территория

Участок №17 – площадью 7 433,00 м² под сущ. 8-кв. жил. дома по ул. Радистов, 1, 3, 5, 7, 9, 11

в т.ч., 7 389,00 - нормативная территория

в т.ч., 44,00 - сверхнормативная территория

5 земельных участков сверхнорм. терр. подлеж. распределению (присоед. к ранее созданным зем. уч.), общей площадью – 89,00 м², в т. ч.:

Участок №18 – площадью 11,00 м²

Участок №19 – площадью 8,00 м²

Участок №20 – площадью 2,00 м²

Участок №21 – площадью 16,00 м²

Участок №22 – площадью 19,00 м²

один земельный участок сверхнормативной территории под размещение площадок для мусоросборочных контейнеров

Участок №23 – площадью 60,00 м²

один земельный участок сверхнормативной территории под размещение объекта стр-ва

Участок №24 – площадью 2 675,00 м², в том числе:

79,00 м² – территория инженерных коммуникаций

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	1,8854	1,8854
2	Территории, подлежащие межеванию, в т. ч.:	- "	1,3162	1,3162
	- территории сущ. жилой застройки, из них:	- "	1,0487	1,0487
	- территории многоэтажной застройки	- "	—	—
	- территории 2-3 этажной застройки	- "	1,0487	1,0487
	- территории малоэтажной застройки	- "	—	—
	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	- "	0,2675	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- "	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- "	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- "	—	—
	• сверхнормативная территория под размещение объекта строительства	- "	—	0,2675
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- "	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- "	0,5692	0,5692
	- зеленые насаждения общего пользования	- "	—	—
	- территория инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- "	—	—
	- прочие территории общего пользования	- "	—	—

