

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. Чапаева – Яблоневая аллея – проспект Мира - Энгельса
в Октябрьском районе
(с учетом замечаний, поступивших в результате проведения
публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. 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 жилых домов	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
B. 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
1-А. Опорный план (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12-А
2-А. План границ земельных участков (с учетом замечаний, поступивших в результате проведения публичных слушаний)	13-А
C. Исходные данные	14
1. Письмо Комитета архитектуры и градостроительства №7051 от 07.09.05	15
2. Постановление мэра г. Калининграда №3364 от 30.11 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева - Яблоневая аллея - просп. Мира - Энгельса в Октябрьском районе"	15
3. Границы территории межевания	16
4. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
5. Данные администрации Октябрьского района исх. №53 от 29.04 2005 г.	21-22
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная Калининградским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №30-2006 от 28.04 2005 г.	24-25
8. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленная ЖЭУ №18	26
9. Выписка из ЕГРЗ	27-48
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	49 -59
11. Проект границ земельного участка братской могилы, согласованный с директором НПЦ по учету, охране, использованию и реставрации памятников истории и культуры Калининградской области	60
12. Проект границ земельных участков котельной и жилых домов по ул. Энгельса, 51, 53-55, согласованный с главой администрации Октябрьского района	61

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева – Яблоневая аллея – просп. Мира - Энгельса 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 24 декабря 2004 г. №190-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 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 (межевания) 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 №3364 от 30.11.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева – Яблоневая аллея – просп. Мира - Энгельса в Октябрьском районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в западной части города, в многофункциональной общественно-жилой зоне.

Квартал ограничен красными линиями магистральных улиц общегородского значения – с севера – просп. Мира, с востока – ул. Энгельса и улицами местного значения – с юга –ул. Чапаева и с запада – ул. Яблоневая аллея.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-10-01.

Площадь квартала в границах красных линий - 17 830,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами довоенной, довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 19 земельных участка и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 12 717,00 м², в т. ч. в границах красных линий – 12 715 ,00 м².

2. Проектное решение

Проектом границ предлагается :

- сохранить 19 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков и 1 ранее сформированный земельный участок, общей площадью – 12 717,00 м², в т. ч. в границах красных линий - 12 715,00 м²;
- сформировать земельные участки под инженерное сооружение, под существующую котельную и существующие жилые дома;
- определить границы сверхнормативной территории подлежащей распределению.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

План границ земельных участков откорректирован с учетом замечаний и предложений, поступивших в результате проведения публичных слушаний, проведенных 4.08.2005 г. на основании постановления главы администрации Октябрьского района г. Калининграда №332 от 19.07.2005 г. (письмо Управления архитектуры и градостроительства . № 5904 от 06.09.2005 г.)

Проект границ земельных участков котельной и жилых домов по ул. Энгельса, 51, 53-55 согласован с главой администрации Октябрьского района В.В. Петроченко 10.01 2006 г.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет площади нормативного 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 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 и ранее сформированных 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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{z.d.}$ - 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

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева – Яблоневая аллея – просп. Мира - Энгельса в Октябрьском районе предлагается :

- сохранить 19 ранее созданных и 1 ранее сформированный земельный участок, общей площадью – 12 717,00 м², в т. ч. в границах красных линий - 12 715,00 м²

- сформировать 4 зем. участка под существующие здания, строения и сооружения, в т.ч.:

Участок №21 – площадью - 3,00 м² – под инженерное сооружение

Участок №22 – площадью - 742,00 м² - под существующую котельную, в т.ч.:

58,00 м² – территория инженерных коммуникаций

Участок №23 – площадью 1 924,00 м², под сущ. жилой дом по ул. Энгельса, 77 в т.ч.:

1 028,00 м² – нормативная территория

896,00 м² – сверхнормативная территория

Участок №24 – площадью 1 393,00 м², под сущ. жил. дома по ул. Энгельса, 53-55, в т.ч.:

300,00 м² – территория инженерных коммуникаций

Участок №25 – площадью 820,00 м², под сущ. жил. дома по ул. Энгельса, 51, в т.ч.:

часть 1 - 54,00 м² – территория общего пользования

199,00 м² – территория инженерных коммуникаций

- сформировать 9 зем.уч. сверхнорм.терр.подлеж. распр., общей площадью–233,00м², в т.ч.:

Участок №26 – площадью 30,00 м²

Участок №27 – площадью 87,00 м²

Участок №28 – площадью 5,00 м²

Участок №29 – площадью 6,00 м²

Участок №30 – площадью 7,00 м²

Участок №31 – площадью 9,00 м²

Участок №32 – площадью 84,00 м²

Участок №33 – площадью 4,00 м²

Участок №34 – площадью 1,00 м²

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания