

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

«Утверждаю»
Вице-мэр, председатель комитета
Муниципального имущества

«Согласовано»
Главный архитектор
г.Калининграда

_____ А.Н.Конюшенко
«___» 2002г.

_____ Т.Л.Кондакова
«___» 2002г.

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий улиц: Уральская – Генерала Озерова
- Гаражная – пл.Победы – Советский пр-кт
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2002 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 нормативных земельных участков существующей жилой застройки	7
Таблица II	8
2.3 Выводы	9
B. Графический материал:	10
1. Опорный план	11
2. Эскиз генплана	12
3. План границ земельных участков	13
B. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г.Калининграда №1037 от 10.04.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Уральская – Генерала Озерова – Гаражная – пл.Победы – Советский пр-кт в Центральном районе»	15
2. Схема границ территории межевания	16
3. Предложения по корректировке красной линии	17
4. Задание на проектирование на 3 листах	18
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	19
6. Выписка из ЕГРЗ	20
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	21

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Уральская – Генерала Озера – Гаражная – пл.Победы – Советский пр-кт в Центральном районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.”;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.”;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 8 апреля 1998 года;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», принятым Государственной Думой 24 ноября 1999 года;

- Законом Калининградской области «О земле», принятым Областной Думой 27 мая 1999 года;

- 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», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года;

- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;

- 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»;

- проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Составе и содержанию работ.»

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 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”;

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользований в застройке городов и других поселений»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 10.04.2002г №1037 от. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Уральская – Генерала Озера – Гаражная – пл.Победы – Советский пр-кт в Центральном районе»

1. Анализ существующего положения

Квартал межевания расположен в северной промышленной и жилой зоне в историческом ядре города. Квартал примыкает к магистральной улице общегородского значения – Советский проспект.

Площадь квартала в красных линиях составляет 104330 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12-16-13 общей площадью 103361 м².

Существующая застройка представлена 5-этажным 129-квартирным жилым домом, общая площадь жилых помещений которого составляет 5988,10 м², и зданиями общественного назначения – торговыми, проектными и административными.

Все существующие здания на территории квартала имеют сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ земельные участки.

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ составляет 32383,00 м², в том числе в границах красных линий – 31662,00 м².

Кроме того, сформирован земельный участок железной дороги, проходящей через квартал.

На территории квартала находится автостоянка завода «Кварц», площадью 4209,00м² и база «Тоннельстрой», площадью 3137,00м², аренда земельного участка которого заканчивается в декабре 2002г.

Земельный участок под автостоянку завода «Кварц» по ул.Генерала Озерова, площадью 0,5га отводился во временное пользование решением №353 от 25.09.1975г., которое отменено Постановлением мэра г.Калининграда №488 от 12.03.1996г. "О предоставлении АООТ "Кварц" земельных участков по ул.Мусоргского в Центральном районе". Таким образом, использование данного земельного участка в настоящее время не имеет юридического основания.

2. Проектное решение

Проектом межевания квартала многофункциональной застройки определяются площади и границы земельных участков, свободных от прав третьих лиц.

Границы сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков, общей площадью 30393,00м² (в т.ч. в границах красных линий 29672,00м²), принимаются без изменений.

Земельный участок с кадастровым № 39:15:12-16-13:0012 под торговые павильоны в районе железнодорожного вокзала предлагается к ликвидации.

Границы сформированного незарегистрированного в ЕГРЗ земельного участка железной дороги, площадью 47075,00м², учитываются в границах красных линий.

Для существующего 5-этажного 129-квартирного жилого дома выполняется проверочный расчет нормативной площади земельного участка и расчет территории обязательного благоустройства.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующего 129-квартирного жилого дома выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.07-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 7.

Результаты расчета приведены в таблице I

Таблица I

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующей жилой застройки

Расчет нормативного земельного участка существующего 129-квартирного жилого дома выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж}} \times Y_{\text{з.д}}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м^2

$S_{\text{ж}}$ – общая площадь жилых помещений дома, м^2 , $S_{\text{ж}} = 5988,10 \text{ м}^2$

$Y_{\text{з.д.}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности, $Y_{\text{з.д.}} = 1,52$.

$$S_{\text{норм.к.}} = 5988,10 \times 1,52 = 9101,912 \approx 9102,00 \text{ м}^2$$

Нормативная площадь земельного участка жилого дома составляет $9102,00 \text{ м}^2$.

Существующая площадь придомового земельного участка зарегистрированная в ЕГРЗ составляет $8386,00 \text{ м}^2$.

Границы земельного участка установлены по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и сооружений.

Так как площадь земельного участка, зарегистрированного в ЕГРЗ, позволяет разместить все необходимые для обязательного благоустройства площадки в соответствии с требованиями СНиП 2.07.07-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 7, границы и площадь земельного участка сохраняются без изменения.

Площадь территории, свободной от прав третьих лиц определяется как разница между площадью квартала в красных линиях и площадью сохраняемых (созданных и сформированных) земельных участков всех зданий, расположенных в квартале.

Площадь территории, свободной от прав третьих лиц рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\text{к.}} - S_{\text{с.з.у.}} - S_{\text{сф.з.у.}}$$

где $S_{\text{св.}}$ – площадь территории, свободной от прав третьих лиц;

$S_{\text{к.}}$ – площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{к.}} = 104330,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ – площадь сохраняемых созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий; $S_{\text{с.з.у.}} = 29672,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{сф.з.у.}}$ – площадь сохраняемых сформированных (незарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий; $S_{\text{сф.з.у.}} = 47075,00 \text{ м}^2$.

$$S_{\text{св.}} = 104330,00 - 29672,00 - 47075,00 = 27583,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории, свободной от прав третьих лиц составляет $27583,00 \text{ м}^2$.

Результаты расчета приведены в таблице II

Таблица II

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания в красных линий улиц Уральская – Генерала Озера – Гаражная – пл.Победы – Советский пр-кт в Центральном районе выявлены земельные участки, свободные от прав третьих лиц, площадью 27583,00 м²,

в т.ч. земельный участок, площадью 260,00 м² – который можно присоединить к созданным земельным участкам (кадастровые № 39:15:12-16-13:0003, №39:15:12-16-13:0003);

земельный участок, площадью 436,00 м² – который можно присоединить к созданному земельному участку (кадастровый № 39:15:12-16-13:0018);

земельный участок, площадью 26887,00 м² – который можно использовать как место размещения объектов строительства.

Б. Графический материал:

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

B. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда №1037 от 10.04.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Уральская – Генерала Озерова – Гаражная – пл.Победы – Советский пр-кт в Центральном районе»

2. Схема границ территории межевания

3. Предложения по корректировке красной линии

4. Задание на проектирование на 3 листах

5. Данные по существующему жилому фонду и населению

6. Выписка из ЕГРЗ

**7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.
с приложением на 6 листах**