

Мэрия города Калининграда
Комитет 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:

Каштановая аллея — Генерал-лейтенанта Захарова — Авторемонтная — Чекистов
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2008 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 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 №2614 от 15.11.2007г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Каштановая аллея - Генерал-лейтенанта Захарова – Автремонтная – Чекистов в Центральном районе"	15
2. Границы территории межевания	16
3. Данные по существующему жилому фонду и населению	17
4. Данные администрации Центрального района исх. №1278 от 24.06.2008 г.	18
5. Письмо Управления образования №1285 от 04.06.2008 г.	20
6. Справки с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №30-4651 от 10.06 2008 г., №30-4652 от 10.06 2008 г., №30-4653 от 10.06 2008 г. №30-4654 от 10.06 2008 г.	21
7. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленные МУП «Управляющая компания МУП ЖЭУ - 14», исх. №389 от 05.06.2008г.	25
8. Выписки из ЕГРЗ	26
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	71

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Каштановая аллея - Генерал-лейтенанта Захарова – Автремонтная – Чекистов в Центральном районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- 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;
- 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»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г. Калининграда №2614 от 15.11 2007г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Каштановая аллея - Генерал-лейтенанта Захарова – Автремонтная – Чекистов в Центральном районе", муниципальный контракт №6 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г.Калининграде от 04.06.08г.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной жилой части города, в жилой застройке микрорайонного типа.

Квартал с севера, востока и юга ограничен красными линиями улиц местного значения: ул.Генерал-лейтенанта Захарова, ул.Авторемонтная, ул.Чекистов, с запада -красными линиями магистральной улицы районного значения: ул.Каштановая аллея.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121047.

Площадь территории межевания в границах существующих красных линий составляет 55562,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-5-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 6 земельных участков и ранее сформировано 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 14511,00 м² и ранее сформированных – 2258,00м².

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 4 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 13411,00 м² и 2 ранее сформированных земельных участков общей площадью 2258,00 м² принимаются без изменений.

Границы вновь образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда и пешеходного доступа к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды и пешеходную дорожку.

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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

и года строительства

По Положению об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах (утвержденных Постановлением Правительства №1223 от 26.09.1997г.) в случае, если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам и с учетом фактического удельного показателя земельной доли.

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

$$Y_{з.д.ф.} = S_{факт.} / S ,$$

где $S_{факт.}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$Y_{з.д.ф.}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

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 межевания квартала в границах красных линий улиц: Каштановая аллея - Генерал-лейтенанта Захарова – Автремонтная – Чекистов в Центральном районе **формируется 16 земельных участков, в том числе:**

14 земельных участков под сущ. многоквартирные дома, общей площадью – 39454,00 м² в т. ч.:

Участок №7	под существующий многоквартирный дом	1085.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	197.00
Участок №8	под существующий многоквартирный дом	3766.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	614.00
	проезд	79.00
Участок №9	под существующий многоквартирный дом	2792.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	813.00
Участок №10	под существующий многоквартирный дом	1312.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	157.00
Участок №11	под существующий многоквартирный дом	1299.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	74.00
Участок №12	под существующий многоквартирный дом	1456.00
Участок №13	под существующий многоквартирный дом	1633.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	28.00
Участок №14	под существующий многоквартирный дом	3642.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	1409.00
	проезд	386.00
Участок №15	под существующий многоквартирный дом	3824.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	992.00
	проезд	359.00
Участок №16	под существующий многоквартирный дом	4530.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	1018.00
	проезд	262.00
	пешеходная дорожка	28.00
Участок №17	под существующий многоквартирный дом	3274.00
	в т.ч. проезд	145.00
Участок №18	под существующий многоквартирный дом	3985.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	1313.00
	проезд	594.00
Участок №19	под существующий многоквартирный дом	3456.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	860.00
	проезд	280.00
Участок №20	под существующий многоквартирный дом	3400.00
	в т.ч., территория инженерных коммуникаций	163.00

2 земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 439,00 м², в т. ч.:

Участок №21	проезд	232.00
Участок №22	проезд	209.00

в т.ч., территория инженерных коммуникаций 209.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания