

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 Красная – Чекистов – Комсомольская –
Марш.Борзова в Центральном районе
г.Калининграда

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	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий	8
Таблица II	9
2.3. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта	11
Б. Графический материал	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	13
2. План границ земельных участков	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда №588 от 18.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Чекистов – Комсомольская – Марш.Борзова в Центральном районе";	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18
4. Данные по жилому фонду и населению	22
5. Данные МУП ЖЭУ №14 по существующему жилому фонду и населению	23
6. Данные МУП ЖЭУ №13 по существующему жилому фонду и населению	24
7. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	25
8. Данные администрации Центрального района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	26-27
9. Выписки из ЕГРЗ с приложением	28-44
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	45-49

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Красная – Чекистов – Комсомольская – Марш.Борзова в Центральном 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 2000г. №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 т 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 квартала, является постановление мэра г. Калининграда №588 от 18.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Чекистов – Комсомольская – Марш.Борзова в Центральном районе..

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной части , в зоне жилой застройки средней плотности. На территории квартала расположены: предприятия бытового обслуживания, социальной сферы и специального назначения.

Квартал ограничен с севера, запада и востока красными линиями улиц районного значения - ул.Марш. Борзова, ул. Красная, ул. Комсомольская и с юга красной линией улицы местного значения – ул.Чекистов..

Площадь квартала в согласованных границах составляет 108410,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12-10-46

Существующая жилая застройка представлена 2-3 этажными домами довоенной постройки, 5 этажными многоквартирными жилыми домами послевоенных лет строительства.

Часть территории квартала находится в зоне шумового дискомфорта от улиц Марш.Борзова и Комсомольского и в санитарно-защитной зоне от предприятия IV класса вредности – АП «ДСУ-1» и ТОО «Ремонтно-механический завод».

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) пятнадцать земельных участков, площадью - 65388.00 м², в т.ч. сохраняемых в границах красных линий – 60367,00 м², и ранее сформировано пять земельных участков, площадью - 11834.00 м², в т.ч в границах красных линий – 11834,00 м². Общая площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 72201,00 м².

2. Проектное решение

Проектом определяется площадь и границы земельных участков под существующие здания, площадь и границы территории общего пользования с учетом возможного размещения площадок для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, хозяйственных площадок, площадок для занятия физкультурой и стоянок для автомашин в соответствии с рекомендациями п.2.13 табл.2 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом предлагается к ликвидации ранее созданный земельный участок:

участок №15 -земельный участок под филиал Центрального отделения Сбербанка РФ, площадью - 3709.00 м² и формируются - земельный участок № 25 площадью – 2998,00 м², под сущ. жилой дом с встр.-прист. административными помещениями и территория общего пользования.

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков в границах красных линий – 60367,00 м². Общая площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий - 72201,00 м².

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь земельного участка каждого многоквартирного жилого дома состоит из площади земельного участка, необходимого для обслуживания дома и доли в территории общего пользования.

Границы земельных участков под существующие здания устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков , границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам, исключая территории, которые используются или могут быть использованы как *территория общего пользования* (под размещение нормативных элементов благоустройства: площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятия спортом, стоянок для автомашин и хозяйственных площадок).

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями 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 существующей застройки и площади сверхнормативной территории

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале, с учетом сохраненных ранее созданных и сформированных земельных участков.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 108410,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 72201,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$ - площадь квартала в красных линиях; $S_{к.} = 108410,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 72201,00 \text{ м}^2$;

$$S_{м.} = 108410,00 - 72201,00 = 36209,00 \text{ м}^2$$

Размеры земельных участков существующих жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельных показателей земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов различной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times U_{п.з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{п.з.д.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов различной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие здания составляет – 28782,00 м².

Общая площадь формируемых земельных участков территории общего пользования составляет – 7260,00 м².

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков под существующие здания и территории общего пользования.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{о.п.}$$

где $S_{с.н.}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию, $S_{м.} = 36209,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий, $S_{ф.з.у.} = 28782,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$ - площадь территории общего пользования, $S_{о.п.} = 7260,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 36209,00 - 28782,00 - 7260,00 = 167,00 \text{ м}^2$$

Данные по площадям земельных участков, а также доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Красная – Чекистов – Комсомольская – Марш.Борзова в Центральном районе, ликвидируется ранее созданный земельный участок (№15), площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 72201,00 м². Формируется двенадцать земельных участков, в т.ч.:

один земельный участок под сущ. нежилое здание:

Уч.№21 – площадью 104,00 м²,

пять земельных участков под сущ. жилые дома, в т.ч:

Уч.№22 – площадью 5780,00 м² - под существующие жилые дома,
расположенные по ул.Красная 138-140, Марш.Борзова 55-59, 61-65;

Уч.№23 – площадью 6910,00 м² - под существующие жилые дома,
расположенные по Марш.Борзова 39-41, 43-53, ул. Комсомольская 107-111;

Уч.№24 – площадью 11605,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по ул. Комсомольская 95, 101, 103, 105;

Уч.№25 – площадью 2998,00 м² - под существующий жилой дом с встроенно-пристр.
административными помещениями, расположенный по ул. Красная 102;

Уч.№26 – площадью 1385,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул. Комсомольская 75;

пять земельных участков территории общего пользования, в т.ч.:

Уч.№27 – площадью 1062,00 м²;

Уч.№28 – площадью 869,00 м²;

Уч.№29 – площадью 1213,00 м²;

Уч.№30 – площадью 2611,00 м²;

Уч.№31 – площадью 1515,00 м²;

один земельный участок сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№32 – площадью 167,00 м²;

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	10,8410	10,8410
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : <ul style="list-style-type: none"> • территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории 2-7 этажной застройки - - территории малоэтажной застройки в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - малоэтажные жилые дома коттеджного типа - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками - огороды • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально-складской застройки • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,6209 3,6209 — 3,6209 — — — — — — — — —	3,6042 3,6042 — 3,6042 — — — — — — — — 0,0167
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - ранее созданные зем.участки - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " - - " - - " -	7,2201 7,2201 — — —	7,2201 7,2201 — — —

