

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

Проект
межевания квартала
в границах красных линий улиц:
Банковская - Маяковского - В. Котика - Кропоткина
в Центральном районе
(с учетом замечаний, поступивших в результате публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2006 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного 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. Письмо Комитета архитектуры и градостроительства №7023 от 28.09 2006 г.	15
2. Постановление мэра г. Калининграда №3108 от 06.07 2005 г. "О корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Банковская - Маяковского - В. Котика - Кропоткина в Центральном районе	16
3. Границы квартала межевания	17
4. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
5. Письмо и. о. начальника управления экономики и строительства администрации Центрального района г. Калининграда №57 от 09.10 2003 г.	22-23
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №30-4438 от 020.09 2005 г.	25
8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная МУП ЖЭУ №14	26
9. Выписки из ЕГРЗ	27-43
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	44-51

А. Пояснительная записка

Введение

Корректировка с учетом замечаний, поступивших в результате проведения публичных слушаний, ранее разработанного проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Банковская – Маяковского - В. Котика - ул. Кропоткина в Центральном районе выполняется 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.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 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. Состав и содержание работ.»;

- 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.»;

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

- СП 30-101-98 инструкцией 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 корректировки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №3108 от 06.07 2005 г. "О корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Банковская – Маяковского – В. Котика – Кропоткина в Центральном районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части города, в жилой застройке средней плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с северо-запада - ул. Банковской, с востока - ул. Маяковского, с юго-востока - ул. В. Котика, с запада – ул. Кропоткина.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-13-26.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 16 996,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами довоенной постройки и 5-этажными жилыми домами 1971 и 1976 года строительства.

На территории квартала расположено 3 ранее созданных земельных участка, в том числе под инженерное сооружение ТП-537.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 17 149,00 м².

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".

Проектом предлагается:

- сохранить границы ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка под инженерное сооружение ТП-537, площадью 63,00 м²

- сохранить границы предварительного места размещения объекта строительства, площадью 1508,00 м²

- ликвидировать два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка: под существующий гараж, площадью 96,00 м²

под административное помещение, площадью 16 990,00 м²

- сформировать земельный участок под обслуживание ТП

- сформировать земельный участок под гараж

- сформировать 6 земельных участков под обслуживание существующих жилых домов.

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

2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади территории нормативного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

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 требованиями 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов 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

$U_{\text{з.д.}}$ - показатель земельной доли для зданий разной этажности

$U_{\text{з.д.}} = 1,71$ для 3-эт. жилых домов по ул. Банковской, 3-13

и ул. В.Котика, 12 – ул. Кропоткина, 2-6 - ул. Банковской, 15

$U_{\text{з.д.}} = 1,66$ для 3-эт. жилых домов по ул. Банковской, 1-1А и ул. В.Котика, 2

Земельные участки под существующие 5-этажные жилые дома: по ул. Маяковского, 13-19 и по ул. В.Котика, 4-10 сформированы с учетом фактического использования территории, а так же с учетом границ и площадей земельных участков отведенных для строительства данных жилых домов (Решение исполнительного комитета городского Совета депутатов трудящихся №87 от 13 марта 1969 г. «Об отводе земельного участка Западному управлению автомобильных дорог по ул. В.Котика для строительства жилого дома» - 0,30 га и Решение исполнительного комитета городского Совета депутатов трудящихся №226 от 3 июня 1970 г. (об отводе земельного участка кооперативу «Дружба» по ул. Маяковского)-площадью 0,30 га).

Фактический показатель земельной доли вышеуказанных жилых домов, приходящийся на 1 м² общей площади, больше минимально-допустимого – 0,92 (СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах).

Данные по жилым домам и результаты расчетов нормативных площадей, а так же проектные площади приведены в таблице II.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения корректировки проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Банковская - Маяковского – В. Котика - Кропоткина в Центральном районе

сохраняется один ранее созданный земельный участок

участок №1 - площадью 63,00 м² – под ТП №537

сохраняется место размещения объекта строительства

№2 - площадью 1508,00 м²

и формируется 8 земельных участков, в том числе:

участок №3 - площадью 11,00 м² – земельный участок под облуживание ТП

участок №4 - площадью 276,00 м² – земельный участок под гараж

шесть земельных участков под существующие жилые дома:

участок №5 – площадью 3707,00 м² – под существующий многоэтажный многоквартирный дом со встроенно-пристроенными адм. помещениями по ул. В. Котика, 4-10, в т.ч.:
часть 1 - 194,00 м² – проезд совместного использования
часть 2 - 232,00 м² – проезд совместного использования
90,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

участок №6 – площадью 600,00 м² – под существующий многоквартирный дом по ул. В. Котика, 2
в т. ч.: 104,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

участок №7 – площадью 3291,00 м² – под существующий многоэтажный многоквартирный дом по ул. Маяковского, 13-19
в т. ч.: 802,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

участок №8 – площадью 812,00 м² – под существующий многоквартирный дом по ул. Банковская, 1-1А
в т. ч.: 10,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

участок №9 – площадью 3236,00 м² – под существующий многоквартирный дом по ул. Банковская, 3-13
в т. ч.: 191,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

участок №10 – площадью 3166,00 м² – под существующий многоквартирный дом по ул. Кропоткина, 2-6 - ул. Банковской, 15 – ул. В. Котика, 12
в т. ч.: 6,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,6670	1,6670
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : • территории жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 5 этажной застройки - территории 2-3 эт. застройки - территория общего пользования - малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнормативная территория	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,5099 1,5099 — — — — — — — — —	1,5099 1,421 — 0,6998 0,6925 — — — — 0,0889 — —
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - ранее созданные земельные участки - предварительное место размещения объекта - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " - - " - - " -	— 0,0063 0,1508 — — —	— 0,0063 0,1508 — — —