

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
Ст. Разина - Каменная – проспект Мира – Каштановая аллея
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. 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
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
B. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №1823 от 25.07 2003 г.	
"О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина - Каменная - проспект Мира - Каштановая аллея в Центральном районе"	15
2. Письмо директора ООО «Балтик Штерн» исх. №208 от 29.10 2003 г.	16
3. Границы квартала межевания	17
4. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18-21
5. Письмо директора МУП “Калининградтеплосеть” №3697 от 20.11 2003 г.	22
6. Данные администрации Центрального района с приложением	23-24
7. Данные городского управления образования по детскому саду по просп. Мира, 112-114	25
8. Данные по существующему жилому фонду и населению	26
9. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №1619 от 1.10 2003 г.	27
10. Данные по существующему жилому фонду и населению, представленные МУ ЖЭУ №12	28
11. Справка с данными по количеству проживающих в жилом доме по просп. Мира, 110 представленная ОАО «Калининградский мукомольный завод»	29
12. Данные по существующему жилому фонду и населению по жилому дому по ул. Каменной, 3-5 предоставленные МУ ЖЭУ №12	30
13. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 3 страницах	31-34
14. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	35-45

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина – Каменная – просп. Мира – Каштановая аллея 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.»;

- 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);

- положением «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 №1823 от 25.07 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина - Каменная - проспект Мира - Каштановая аллея в Центральном районе.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части города в фортовом поясе 19-20 вв., в районе, построенном по принципу «города-сада», жилой застройки средней плотности.

Квартал с юга ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира, с запада – магистральной улицей районного значения – Каштановая аллея и улицами местного значения: с севера - ул. Ст. Разина, с востока - ул. Каменная.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-15-45.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 23 129,00 м².

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

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 4 земельных участка. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 21 670,00 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".

Границы одного ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), сохраняемого земельного участка площадью 1 835,00 м², под строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и 2 ранее сформированных земельных участков под гараж и под склад, общей площадью 77,00 м², принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 72,00 м², под ТП, предлагается к переформированию с сохранением площади; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 19 763,00 м², под здания, строения, сооружения предлагается к ликвидации с целью переформирования с учетом сложившихся границ в результате использования данного участка.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельного участка существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории.

Основная площадь сверхнормативной территории включена в границы земельного участка под существующее нежилое строение с изменением разрешенного использования – под строительство жилого дома.

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

2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного 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

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями 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

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства (с учетом средневзвешенной этажности $Y_{\text{з.д.}} = 1,33$)

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице II.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов и нежилых строений, расположенных в квартале, и территории общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{мер.о.н.}})$$

где $S_{\text{кв.}}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{кв.}} = 23\ 129,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков; $S_{\text{с.з.у.}} = 1\ 912,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{н.}}$ - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений;

$S_{\text{ж.}}$ - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;

$S_{\text{ж.}} = 11\ 281,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{мер.о.н.}}$ - проектная площадь территории общего пользования; $S_{\text{мер.о.н.}} = 8\ 671,00 \text{ м}^2$.

$$S = 23\ 129,00 - (1\ 912,00 + 354,00 + 11\ 281,00 + 8\ 671,00) = 911,00$$

Площадь сверхнормативной территории – $911,00 \text{ м}^2$.

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина – Каменная – просп. Мира – Каштановая аллея в Центральном районе сохраняется 1 ранее созданный и 2 ранее сформированных земельных участка, общей площадью 1 912,00 м².

Участок №1 – площадью 1 835,00 м² – под стр-во жил. комплекса со встр. пом. подзем.

Участок №2 – площадью 51,00 м² – под гараж

Участок №3 – площадью 26,00 м² – под склад

и формируются 13 земельных участков, в том числе:

2 земельных участка под существующие нежилые сооружения, общей площадью 354,00 м²

Участок №4 – площадью 72,00 м² – под ТП

Участок №5 – площадью 282,00 м² – под пристроенное нежилое здание

8 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью 11 281,00 м²

Участок №6 – площадью 1 293,00 м² – под сущ. нежил. дома со встр. нежил. пом., в т. ч.:

6.1 – площадью 838,00 м² – под обслуживание жилых помещений

6.2 – площадью 455,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

Участок №7 – площадью 500,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №8 – площадью 1 938,00 м² – под сущ. нежил. дома со встр. нежил. пом., в т. ч.:

8.1 – площадью 1 895,00 м² – под обслуживание жилых помещений

8.2 – площадью 10,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

8.3 – площадью 8,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

8.4 – площадью 10,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

8.5 – площадью 15,00 м² – под обслуживание встроенных нежилых помещений

Участок №9 – площадью 2 535,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №10 – площадью 659,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №11 – площадью 488,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №12 – площадью 726,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №13 – площадью 1 267,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №14 – площадью 1 875,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №15 – площадью 8 671,00 м² – территория общего пользования

Участок №16 – площадью 32,00 м² – сверхнормативная терр. для присоед. к зем.уч. №1

Участок №17 – площадью 879,00 м² – под сущ.нежил.строение с изменением разр. использ.

– под строительство жилого дома, в т. ч.:

68,00 м² – территория инженерных коммуникаций

2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

