

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
ул. Москвина – Советский просп. – ул. Г. Димитрова
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	2
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. Постановление мэра г. Калининграда №2330 от 07.10 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Москвина - Советский просп. - ул. Г. Димитрова в Центральном районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная МУП ЖЭУ 13	22
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация №Б-1579 от 31.10 2003 г.	23
7. Данные администрации Центрального района №71 от 14.11 2003 г.	24-26
8. Выписка из ЕГРЗ	27-35
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	36-47

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Москвина – Советский просп. - ул. Г. Димитрова 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 №2330 от 07.10 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Москвина – Советский просп. – Г. Димитрова в Центральном районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части исторического ядра города (фортовый пояс 19-20 вв.), в производственно-деловой, торговой и общественно-жилой зоне.

Квартал с северо-востока ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – Советский проспект и красными линиями улиц местного значения: с запада - ул. Москвина, с юго-запада - ул. Г.Димитрова, с востока - ул. Брамса (Жданова) и находится в зоне шумового дискомфорта, в санитарно-защитной зоне существующих предприятий и источника электромагнитного излучения, предлагаемых на перспективу к выносу.

Рассматриваемый квартал общественно-жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-15-04.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 29 057,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-5-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки. На придомовой территории расположены хозяйственные постройки и гаражи, построенные с нарушением градостроительных норм.

На территории квартала ранее создано 9 земельных участков, 2 из которых под инженерные сооружения - ТП-543 и ТП-96.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 28 983,00 м².

2. Проектное решение

Проект границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Границы 5 сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, в границах красных линий, площадью 3 040,00 м² - принимаются без изменений; 4 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка, площадью 25 644,00 м², предлагаются к ликвидации, с целью реформирования границ с учетом сложившихся условий эксплуатации зданий.

Под каждое существующее жилое здание со встроенными нежилыми помещениями предлагается сформировать земельный участок с выделением части земельного участка под обслуживание встроенных нежилых помещений.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования.

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 существующих жилых домов

Проект границ земельных участков 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории 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

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

Данные по жилому фонду, результаты расчетов площадей земельных участков существующих жилых зданий, проектные площади и доли под обслуживание встроенных нежилых помещений приведены в таблице II.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных, сохраняемых земельных участков в границах красных линий, формируемых земельных участков всех строений, с территорией общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.н.}} = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.к.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{н.к.}} + S_{\text{з.о.п.}} + S_{\text{тер.о.п.}})$$

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

$S_{\text{кв.}}$ - площадь квартала в границах красных линий; $S_{\text{т.}} = 29\,057,00$ м²;

$S_{\text{с.з.у.к.}}$ - площадь ранее созданных сохраняемых земельных участков в границах красных линий; $S_{\text{с.з.у.к.}} = 3\,040,00$ м²;

$S_{\text{ж.}}$ - суммарная проектная площадь формируемых зем. участков сущ. жилых домов; $S_{\text{ж.}} = 11\,176,00$ м²;

$S_{\text{н.к.}}$ - площадь земельных участков под нежилые строения в границах красных линий; $S_{\text{н.}} = 53,00$ м²;

$S_{\text{з.о.п.}}$ - площадь земли общего пользования; $S_{\text{тер.о.п.}} = 35,00$ м².

$S_{\text{тер.о.п.}}$ - площадь территории общего пользования; $S_{\text{тер.о.п.}} = 12\,786,00$ м².

$$S = 29\,057,00 - (3\,040,00 + 11\,176,00 + 53,00 + 35,00 + 12\,786,00) = 1\,967,00 \text{ м}^2.$$

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных красных линий ул. Москвина – Советский просп. - ул. Г. Димитрова в Центральном районе

сохраняются 5 ранее созданных зем. участков общей площадью в границах красных линий – 3 040,00 м² и формируются 14 земельных участков, в том числе:

2 земельных участка под существующие нежилые строения:

участок №6 – площадью	23,00 м ² – под обслуживание нежилых зданий (дополнительно к ранее созданному земельному участку №1)
участок №7 – площадью	76,00 м ² – под торговый павильон, в т. ч.:
часть 1 – площадью	30,00 м ² – в границах красных линий
часть 2 – площадью	46,00 м ² – за границей красных линий

8 земельных участков под существующие жилые дома:

участок №8 – площадью	1 308,00 м ² – под суц. 4-эт. 36-кв. жил. дом со встр. неж. пом. по Советскому просп., 23-27
часть 1 – площадью	1 172,00 м ² – под суц. жил. дом
часть 2 – площадью	20,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
часть 3 – площадью	88,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
часть 4 – площадью	28,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
участок №9 – площадью	1 037,00 м ² – под суц. 4-эт. 31-кв. жил. дом со встр. неж. пом. по Советскому просп., 29-31
часть 1 – площадью	964,00 м ² – под суц. жил. дом
часть 2 – площадью	73,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
участок №10 – площадью	1 214,00 м ² – под суц. 4-эт. 36-кв. жил. дом со встр. неж. пом. по Советскому просп., 33-37
часть 1 – площадью	992,00 м ² – под суц. жил. дом
часть 2 – площадью	15,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
часть 3 – площадью	187,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
часть 4 – площадью	20,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
участок №11 – площадью	2 763,00 м ² – под суц. 5-эт. 85-кв. жил. дом со встр. неж. пом. по Советскому просп., 39-43
часть 1 – площадью	2 385,00 м ² – под суц. жил. дом
часть 2 – площадью	329,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
часть 3 – площадью	49,00 м ² – под обслуж. встр. нежил. пом.
участок №12 – площадью	935,00 м ² – под суц. 3-эт. 24-кв. жил. дом по ул. Г. Димитрова, 2-4
участок №13 – площадью	1 018,00 м ² – под суц. 3-эт. 24-кв. жил. дом по ул. Г. Димитрова, 6-8
участок №14 – площадью	944,00 м ² – под суц. 3-эт. 24-кв. жил. дом по ул. Г. Димитрова, 10-12
участок №15 – площадью	1 957,00 м ² – под существующие жилые дома по ул. Г. Димитрова, 14-16 и 18

один земельный участок не подлежащий распределению - земли общего пользования:

участок №16 – площадью	35,00 м ² – земли общего пользования
------------------------	---

два земельных участка сверхнормативной территории

участок №17 – площадью	1 093,00 м ² – сверхнормативная территория, которую можно использовать под разм. объекта стр-ва, в т. ч.:
	204,00 м ² – территория инженерных коммуникаций
участок №18 – площадью	874,00 м ² – сверхнормативная территория, которую можно использовать под размещение объекта стр-ва, в т. ч.:
	9,00 м ² – территория инженерных коммуникаций

один земельный участок территории общего пользования:

участок №19 – площадью	12 786,00 м ² – территория общего пользования
------------------------	--

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	2,9057	2,9057
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	2,6017	2,5982
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	2,5982	2,3153
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 4-5 этажной застройки	- " -	—	2,3153
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	в том числе :			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения,	- " -	—	0,0862
	в т. ч. части земельных участков под обслуживание встроенных нежилых помещений			
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,1967
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	0,3040	0,3075
	в том числе :			
	- ранее созданные земельные участки	- " -	0,3040	0,3040
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- земли общего пользования	- " -	—	0,0035
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—