

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:
Маршала Борзова — Космонавта Леонова — Молочинского — Комсомольской
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2007 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	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 №296 от 10.02 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Маршала Борзова — Космонавта Леонова – Молочинского – Комсомольской в Центральном районе; Постановление мэра г. Калининграда №2119 от 06.08 2004 г. "О внесении изменений и дополнений в постановление мэра г. Калининграда №296 от 10.02 2004 г."; Постановление мэра г. Калининграда №583 от 23.03 2007 г. "О продлении срока действия постановления мэра г. Калининграда №3495 от 28.11 2000г.";	15-17
2. Границы квартала межевания	18
3. Задание на разработку градостроительной документации	19-22
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
5. Данные администрации Центрального района исх. №505 от 23.03 2007 г.	24-25
6. Данные МУП «Муниципальная собственность». №442 от 13.08 2007 г.	26-27
7. Справки с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП «Ростехинвентаризация» по Калининградской области БТИ №1 исх. №2919 от 23.03 2007 г., №2920 от 23.03 2007 г., №2921 от 23.03 2007 г., №2922 от 23.03 2007 г., №2923 от 23.03 2007 г., №2924 от 23.03 2007 г., №7031 от 06.07 2007 г.	28-34
8. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленные МКП «Управляющая компания МУП ЖЭУ - 13», исх. №78 от 27.03.2007г.	35-36
9. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленные МУП ЖЭУ - 14», исх. №261 от 23.03.2007г.	37
10. Выписки из ЕГРЗ	38-
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Маршала Борзова — Космонавта Леонова — Молочинского — Комсомольской 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 2000 г. №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 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 разработки проекта межевания является Постановление мэра г.Калининграда №296 от 10.02 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Маршала Борзова — Космонавта Леонова — Молочинского — Комсомольской в Центральном районе; Постановление мэра г. Калининграда №2119 от

06.08 2004 г. "О внесении изменений и дополнений в постановление мэра г. Калининграда №296 от 10.02 2004 г."; Постановление мэра г. Калининграда №583 от 23.03 2007 г. "О продлении срока действия постановления мэра г. Калининграда №3495 от 28.11 2000г."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной жилой части города, в жилой застройке средней этажности.

Квартал с запада, севера и востока ограничен красными линиями магистральных улиц районного значения: ул.Комсомольская, Марш.Борзова, Косм.Леонова, с юга -красными линиями улицы местного значения: Молочинского.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-10-43.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 38 257,00 м².

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

На территории квартала ранее создано 11 земельных участков и ранее сформировано 4 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 26614,00 м² и ранее сформированных (в границах красных линий) – 345,00м².

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 семи ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 15607,00 м² (в т. ч. в границах красных линий – 15603,00м²) принимаются без изменений.

Границы формируемых 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 части земельных участков под проезды.

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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

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

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

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

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 проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Маршала Борзова — Космонавта Леонова — Молочинского — Комсомольской в Центральном районе **формируется 20 земельных участков, в том числе:**

9 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 17255,00 м² в т. ч.:

Участок №8	- площадью	912,00 м ² , в т. ч. 912,00 – нормативная территория 77,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №9	- площадью	1340,00 м ² , в т. ч. 1340,00 – нормативная территория
Участок №10	- площадью	1635,00 м ² , в т. ч. 1635,00 – нормативная территория 49,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №11	- площадью	3074,00 м ² , в т. ч. 3074,00 – нормативная территория 442,00 – территория инженерных коммуникаций 77,00 – проезд
Участок №12	- площадью	3658,00 м ² , в т. ч. 3658,00 – нормативная территория 172,00 – территория инженерных коммуникаций 339,00 – проезд
Участок №13	- площадью	1615,00 м ² , в т. ч. 1615,00 – нормативная территория 353,00 – территория инженерных коммуникаций 196,00 – проезд
Участок №14	- площадью	3144,00 м ² , в т. ч. 3144,00 – нормативная территория 546,00 – территория инженерных коммуникаций 350,00 – проезд
Участок №15	- площадью	535,00 м ² , в т. ч. 535,00 – нормативная территория 99,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №16	- площадью	1342,00 м ² , в т. ч. 1342,00 – нормативная территория 238,00 – территория инженерных коммуникаций

3 земельных участка под нежилые здания и строительство торгового центра, общей площадью – 1825,00 м², в т. ч.:

Участок №17	- площадью	90,00 м ² , в т. ч. 37,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №18	- площадью	358,00 м ² , в т. ч. 4,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №19	- площадью	1377,00 м ² , в т. ч. 396,00 – территория инженерных коммуникаций

3 земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 1819,00 м², в т. ч.:

Участок №20	- площадью	337,00 м ² , в т. ч. 109,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №21	- площадью	865,00 м ²
Участок №22	- площадью	617,00 м ²

5 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 1755,00 м², в т. ч.:

Участок №23	- площадью	1494,00 м ² , в т. ч. 26,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №24	- площадью	118,00 м ² , в т. ч. 9,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №25	- площадью	26,00 м ² , в т. ч. 1,00 – территория инженерных коммуникаций
Участок №26	- площадью	13,00 м ²
Участок №27	- площадью	104,00 м ² , в т. ч. 2,00 – территория инженерных коммуникаций

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2007 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,8257	3,8257
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	2,2654	2,2654
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	1,7255	1,7255
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	1,7255	1,7255
	- 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	- " -	—	—
	• огороды	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	1,825	1,825
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания немикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	0,0499	0,0499
	• сверхнорм. территория	- " -	0,1755	0,1755
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	1,5603	1,5603
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	1,5603	1,5603
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—