

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 Ташкентская – Броненосная – Польского –
Бердянская в Центральном районе
г.Калининграда

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 земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
B. Графический материал	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Эскиз генплана	13
C. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №462 от 04.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Ташкентская – Броненосная – Полецкого – Бердянская в Центральном районе г. Калининграда"	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по жилому фонду и населению	21
5. Данные МУП ЖЭУ №14 по существующему жилому фонду и населению	22
6. Данные администрации Центрального о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	23-25
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	26
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Ташкентская – Броненосная – Полецкого – Бердянская в Центральном районе, разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.";

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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. Составе и содержанию работ.»

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 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»

- положение "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания квартала, является постановление мэра г. Калининграда №462 от 04.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Ташкентская – Броненосная – Полецкого – Бердянская в Центральном районе г. Калининграда".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части в районе застроенном по принципу «город-сад», в зоне жилой застройки низкой плотности 1-3 эт. Ограничен красными линиями улиц местного значения - ул. Ташкентская, ул. Броненосная, ул. Полецкого, ул. Бердянская.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 22655,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-14-03

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными индивидуальными жилыми домами довоенной постройки с приусадебными земельными участками.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) шестнадцать земельных участков, площадью - 11153,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 11212,00 м² и ранее сформировано два земельных участка, площадью – 1946,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 1946,00 м². Площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 13158,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка:

участок №1 -земельный участок под индивидуальную застройку, площадью - 600,00 м², т.к. площадь и границы изменились в результате строительства и составляют –729,00 кв.м.

участок №16 -земельный участок под строительство одноквартирных жилых домов, площадью - 3400,00 м², т.к. территория не используется по назначению.

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий - 9144,00 м².

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков под существующие жилые дома устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, и естественным границам сложившимся за годы эксплуатации.

2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 22655,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 9144,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{c.z.y}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

S_k - площадь квартала в красных линиях; $S_k = 22655,00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y}$ – площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{c.z.y} = 9144,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 22655,00 - 9144,00 = 13511,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 13511,00 м².

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10приложение 3*,стр.35, размер приквартирных, приусадебных земельных участков, выделяемых под одно-, двух-, или четырехквартирные одно-, двухэтажные жилые дома в застройке коттеджного типа, составляет 200-400 м² (включая площадь застройки).

Проектом предлагается сформировать для 1-2 квартирных жилых домов земельные участки площадью не менее 600,00 кв.м.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под жилые дома.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{c.h} = S_m - S_{f.z.y}$$

где $S_{c.h}$ - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории подлежащей межеванию, $S_m = 13511,00 \text{ м}^2$;

$S_{f.z.y}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий, $S_{f.z.y} = 6902,00 \text{ м}^2$

$$S_{c.h} = 13511,00 - 6902,00 = 6609,00 \text{ м}^2$$

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Ташкентская – Броненосная – Полецкого – Бердянская в Центральном районе г.Калининграда, предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка (№1, №16), сохраняются шестнадцать ранее созданных земельные участки(№№2-15) и ранее сформированных земельных участков (№№17-18) общей площадью в границах красных линий - 9144,00 м².

и формируется двадцать один земельный участок, в т.ч.:

девять земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч.:

Уч.№19 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом ,
расположенный по адресу ул. Броненосная 15;
Уч.№20 – площадью 738,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул Броненосная 13;
Уч.№21 – площадью 729,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Полецкого 27;
Уч.№22 – площадью 967,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Полецкого 25;
Уч.№23 – площадью 1023,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Полецкого 21;
Уч.№24 – площадью 840,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул.Ташкентская 12;
Уч.№25 – площадью 770,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул.Ташкентская 6;
Уч.№26 – площадью 665,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул.Ташкентская 2;
Уч.№27 – площадью 570,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул.Бердянская 3;

двенадцать земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№28 – площадью 424,00 м²;
Уч.№29 – площадью 6,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №12;
Уч.№30 – площадью 692,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
Уч.№31 – площадью 32,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №14;
Уч.№32 – площадью 193,00 м²; для присоединения к ранее сформированному зем. уч. №17;
Уч.№33 – площадью 198,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №11;
Уч.№34 – площадью 72,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №10;
Уч.№35 – площадью 67,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №9;
Уч.№36 – площадью 100,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №8;
Уч.№37 – площадью 104,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №7;
Уч.№38 – площадью 95,00 м²; для присоединения к ранее созданному зем. участку №2;
Уч.№39 – площадью 4626,00 м²; под размещение объектов строительства жилой зоны;

•

• **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	2,2655	2,2655
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,3511	1,3511
	в том числе :			
	<ul style="list-style-type: none"> • территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - - территории малоэтажной застройки 	- " -	1,3511	0,6902
	<ul style="list-style-type: none"> - - территории малоэтажные жилые дома коттеджного типа - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками - заброшенные сады, огороды 	- " -	—	—
	<ul style="list-style-type: none"> • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внemикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально-складской застройки • сверхнормативная территория 	- " -	0,6902 0,6609 — —	0,6902 — — —
		- " -	—	0,6609
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,9144	0,9144
	<ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные зем.участки - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования 	- " -	0,9144 — — —	0,9144 — — —

