

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 Офицерская – Ст. Разина – Пугачева – просп. Мира
в Центральном районе
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2008 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	8
Таблица II	9
2.2. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта	11
B. Графический материал	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	13
2. План границ земельных участков	14
B. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда №1928 от 18.08.06 г. " О внесении изменений в постановление №867 от 12.4.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Офицерская - Ст.Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе";	16
2. Письмо Комитета архитектуры и градостроительства №7691 от 28.09.06г.	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные ФГУП "ростехинвентаризация" по жилому фонду и населению	22-24
5. Данные МУП ЖЭУ №12 по количеству проживающих	25
6. Данные генерального плана г. Калининграда, выполненного НПФ "ЭНКО" в 2000г.	26-32
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	33

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Офицерская – Ст. Разина – Пугачева – просп. Мира 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 2000г. №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 т 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 квартала, является постановление мэра г. Калининграда № 867 от 12.4.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Офицерская - Ст. Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе" и постановление мэра г. Калининграда № 1928 от 18.08.2006г. "О внесении изменений в постановление №867 от 12.4.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Офицерская - Ст. Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной жилой зоне в историческом ядре города, в зоне жилой застройки средней плотности. Ограничен с запада красной линией улицы районного значения - ул. Офицерская; с севера и востока красными линиями улиц местного значения – ул.Ст. Разина, ул. Пугачева и с юга красной линией магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 21564,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12 15 49

Существующая жилая застройка представлена 3-4 этажными домами довоенной постройки и 3-4 этажными жилыми домами послевоенных лет строительства.

Часть территории квартала находится в зоне шумового дискомфорта от просп. Мира.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) семь земельных участков, площадью - 5336.00 м², в т.ч. в границах красных линий – 5336,00 м².

На территории квартала расположены объекты социального и культурно – бытового назначения, на которые были ранее созданы (сформированы и зарегистрированы в ЕГРЗ) земельные участки, которые в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996г. «Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений» - п.4) межеванию не подлежат.

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий - 5336,00 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, границам территорий инженерных коммуникаций, с учетом естественных границ сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями 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 земельных участков существующей застройки и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 21564,00 м².

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) составляет 5336,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 5336,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$ - площадь квартала в красных линиях; $S_{к.} = 21564,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 5336,00 \text{ м}^2$;

$$S_{м.} = 21564,00 - 5336,00 = 16228,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории подлежащей межеванию составляет 16228,00 м².

Размеры земельных участков для многоквартирных. жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельного показателя земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для каждого жилого дома.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times U_{з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{з.д.}$ - показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков существующих зданий и территории общего пользования.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.}$$

где $S_{с.н.}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию; $S_{м.} = 16228,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий; $S_{ф.з.у.} = 15782,00 \text{ м}^2$.

$$S_{с.н.} = 16228,00 - 15782,00 = 446,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 446,00 м². Выделенные участки сверхнормативной площади, выявленной при межевании не могут быть использованы в качестве самостоятельных объектов и должны быть учтены при перераспределении ранее созданных земельных участков.

Данные по нормативным площадям земельных участков, а также доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Офицерская - Ст. Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-7), общей площадью в границах красных линий – 5336,00 м² и формируется четырнадцать земельных участков, в т.ч.:

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

Уч.№8 – площадью 1120,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 987,00 кв.м* - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Пугачева 3,

Уч.№9 – площадью 1450,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 1569,00 кв.м* - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Офицерская 4,

Уч.№10 – площадью 2945,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 2113,00 кв.м* - под существующий жилой дом со встроенными торговыми помещениями, расположенный по ул. Пугачева, 5-7а,

Уч.№11 – площадью 2370,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 2574,00 кв.м* - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Пугачева, 9;

Уч.№12 – площадью 3840,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 3211,00 кв.м* - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Офицерская 8-14;

Уч.№13 – площадью 1647,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 1032,00 кв.м* - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Пугачева 11-11а;

Уч.№14 – площадью 1110,00 м², в т.ч. *нормативная площадь – 1109,00 кв.м* - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Ст. Разина, 29;

Уч.№15 – площадью 1300,00 м², под существующий жилой дом, расположенный по ул. Офицерская 16;

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

Уч.№16 – площадью 52,00 м², - для присоединения к ранее созданному зем. участку №1;

Уч.№17 – площадью 87,00 м², - проезд совместного использования;

Уч.№18 – площадью 16,00 м², - для перераспределения;

Уч.№19 – площадью 207,00 м², - для присоединения к ранее созданному зем. участку №4;

Уч.№20 – площадью 4,00 м², - для присоединения к ранее созданному зем. участку №5;

Уч.№21 – площадью 80,00 м², - для присоединения к ранее созданному зем. участку №7;

- **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	2,1564	2,1564
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории 3-4 этажной застройки - - территории малоэтажной застройки в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - малоэтажные жилые дома коттеджного типа - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками - огороды • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания вне микрорайонного значения • территории промышленной и коммунально-складской застройки • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,6228 1,6228 — 1,6228 — — — — — — — —	1,6228 1,5782 — 1,5782 — — — — — — — 0,0446
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> -ранее созданные зем. участки, - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади 	- " - - " - - " -	0,5336 0,5336 — —	0,5336 0,5336 — —

Б. Графический материал

В. Исходные данные