

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 - Коммунальная – проспект Мира – Каменная
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	<i>3</i>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица II	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
<i>Б. Графический материал:</i>	<i>10</i>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
<i>В. Исходные данные</i>	<i>13</i>
1. Постановление мэра г. Калининграда №868 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина - Коммунальная - просп. Мира - Каменная аллея в Центральном районе	14
2. Границы квартала межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	16-19
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	20
5. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №Б-17 от 6.10 2003 г.	21
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №Б-18 от 6.10 2003 г.	22
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №12	23-24
8. Выписка из ЕГРЗ	25-39
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	40

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина – Коммунальная – просп. Мира – Каменная 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 №868 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина - Коммунальная - проспект Мира - Каменная в Центральном районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части в историческом ядре города, в жилой застройки средней плотности.

Квартал с юго-запада ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира и улицами местного значения: с севера – ул. Ст. Разина, с запада - ул. Каменная, с востока - ул. Коммунальная.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-15-47.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 13 986,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-4-этажными жилыми домами довоенной постройки и современного строительства.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 11 земельных участков и ранее сформирован один земельный участок площадью 18,00 м² – под гараж. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 7707,00 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", с учетом фактического показателя земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений.

Проектом межевания предлагается сохранить 8 ранее созданных на праве собственности земельных участков и ликвидировать 3 ранее созданных земельных участка, общей площадью 6033,00 м², в т. ч., 2 земельных участка созданных под строительство жилых домов и один земельный участок под встроенные нежилые помещения, с целью формирования земельных участков с учетом сложившихся границ в результате строительства жилых домов и благоустройства территории.

Границы земельных участков существующих жилых зданий предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков и другим естественным границам с учетом сложившегося благоустройства.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

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».

Расчетный нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле :

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для расположенных рядом зданий и разделенных с другими жилыми зданиями границами ранее созданных земельных участков или другими естественными границами (например, границами муниципальных земель).

Фактический показатель земельной доли определяется путем деления фактической площади земельного участка на котором расположена группа домов на суммарную общую площадь жилых помещений данных жилых домов.

$$U_{\text{з.д.}} = 5964,00 : 5651,70 = 1,05526$$

Фактический показатель земельной доли для группы жилых домов, расположенных по ул.Каменная,8,12, ул. Разина,31-33а и ул.Коммунальная,7-17 равен 1,05526.

$$U_{\text{з.д.}} = (4395,00 + 1000,00) : 4226,00 = 1,2766$$

Фактический показатель земельной доли для группы жилых домов, расположенных по ул. Коммунальная,3,5, просп. Мира, 102, 104-104а, 106, равен 1,2766.

Фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1м² общей площади больше минимально-допустимого – 0,92 (СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»).

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов, фактический показатель земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений, а так же доли в территории общего пользования приведены в таблице I.

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина – Коммунальная – просп. Мира – Каменная аллея в Центральном районе сохраняются 8 ранее созданных и 1 ранее сформированный земельный участок, общей площадью 1 628,00 м²

и формируются 11 земельных участков, в том числе:

7 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью 11 017,00 м²

Участок №10 – площадью 1 710,00 м² – *под существующий жилой дом*

Участок №11 – площадью 4 254,00 м² – *под существующий жилой дом*

Участок №12 – площадью 2 096,00 м² – *под существующие жилые дома*

Участок №13 – площадью 477,00 м² – *под существующий жилой дом*

Участок №14 – площадью 891,00 м² – *под существующий жилой дом*

Участок №15 – площадью 614,00 м² – *под существующий жилой дом*

Участок №16 – площадью 975,00 м² – *под существующий жилой дом*

1 земельный участок муниципальной земли

Участок №17 – площадью 270,00 м²

1 земельный участок территории общего пользования

Участок №18 – площадью 1 000,00 м²

2 земельных участка сверхнормативной территории подлежащей распределению,

общей площадью 71,00 м²

Участок №19 – площадью 17,00 м²

Участок №20 – площадью 54,00 м²

2. 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	1.3986	1.3986
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : • территории жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 3-5 этажной застройки - 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 • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнормативная территория • в.ч. под размещение объекта строительства	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1.2312 1.2312 — 1.2312 — — — — — — — —	1.2312 1.2312 — 1.2312 — — — — — — — —
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки - зеленые насаждения общего пользования - территория инженерных сооружений - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " - - " - - " -	0.1674 0.1674 — — —	0.1674 0.1674 — — —

