

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект
межевания квартала
в границах красных линий
ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. - Алябьева
в Центральном районе

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 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
B. 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
V. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №2252 от 18.08.2004 г.	
"О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич - Чекистов - Советский просп. - Алябьева в Центральном районе	15
2. Границы межевания квартала	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 5 листах	17-21
4. Письмо администрации Центрального района с приложением	22-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Данные по жилому фонду предоставленные ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №602 от 14.09.2004 г.	25-26
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, представленные ЖЭУ №13	27
8. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 4 страницах	28-31
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	32-39

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. – Алябьева 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. Состав и содержание 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.» (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. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда № 2252 от 18.08.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. - Алябьева в Центральном районе.

1. Анализ существующего положения

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

Квартал ограничен с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Войнич, с запада магистральной улицы районного значения – ул. Косм. Леонова, с северо-запада улицы местного значения - ул. Чекистов, с северо-востока магистральным проспектом общегородского значения – просп. Советским, с востока улицы местного значения – ул.Алябьева.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала № 39:15:12–13–03.

Площадь квартала в согласованных границах – 27459.00м².

в т. ч. в границах красных линий составляет – 26668.00м².

в т. ч. территория А – 17641.00 м²

территория Б – 9027.00 м²

Существующая жилая застройка микрорайонного типа представлена 5-9-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее созданно (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 2 земельных участка общей площадью 584.00м², в т. ч. в границах красных линий 575.00м², и ранее сформирован 1 земельный участок, площадью 5818.00м². Суммарная площадь ранее созданных ранее сформированных земельных участков – 6402.00 м², в т. ч. в границах красных линий –6393.00м².

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".

Границы 1 ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельного участка площадью 269.00 м² в т.ч. в границах красных линий 264.00 м² предлагается ликвидировать, 1 ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельного участка площадью 315.00 м² в т.ч. в границах красных линий 311.00 м² предлагается переформировать с сохранением площади и 1 ранее сформированного земельного участка площадью 5818.00 м², принимаются без изменений.

Проектом межевания определяются площади и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории можно использовать под размещение объекта строительства.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, а так же по границам существующего благоустройства.

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.

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».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{жс.}} \times Y_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м^2

$S_{\text{жс.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м^2

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

для 4 – этажного 1966 г. строительства $Y_{\text{з.д.}} = 1.57$

для 5 – этажных 1968 г. строительства $Y_{\text{з.д.}} = 1.058$

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории Б в границах красных линий и суммарной площадью ранее сформированного земельных участков и формируемого земельного участка жилого дома. расположенных в территории Б.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{р.с.з.у.}} + S_{\text{жс.}})$$

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

$S_{\text{кв.}}$ - площадь квартала в границах красных линий; $S_{\text{кв.}} = 27459.00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{р.с.з.у.}}$ - площадь ранее сформированного земельного участка; $S_{\text{р.с.з.у.}} = 5818.00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{жс.}}$ - проектная площадь формируемого земельного участка существующего жилого дома; $S_{\text{жс.}} = 2266.00 \text{ м}^2$;

$$S_{\text{св.}} = 9027.00 - (5818.00 + 2266.00) = 943.00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории в территории Б составляет – 943.00 м^2 .

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов, приведены в таблице II.

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. - Алябьева в Центральном районе сохраняется 1 ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) и 1 ранее сформированный земельные участки, общей площадью 6133.00 m^2 , и формируются 6 земельных участков в том числе:

на территории А-- 3 земельных участка общей площадью 17326.00 m^2

Участок №2 – площадью 337.00 m^2 – под кафе

Участок №4 – площадью 2004.00 m^2 – под существующий жилой дом

Участок №5 – площадью 14985.00 m^2 – под существующие жилые дома

1 земельный участок под земли общего пользования (муниципальные земли)

Участок №6 – площадью 791.00 m^2 – под земли общего пользования (муниципальные земли)

на территории Б --2 земельных участка общей площадью 9027.00 m^2

Участок №7 – площадью 2266.00 m^2 – под существующий жилой дом

Участок №8 – площадью 943.00 m^2 – сверхнормативная территория

2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

