

Администрация городского округа «Город Калининград»
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
Генерал-лейтенанта Захарова - Дунайская - Чекистов - Молдавская

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2008 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий	6
Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице I.Таблица I	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	11
2. План границ земельных участков	12
В. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2613 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Генерал-лейтенанта Захарова – Дунайская – Чекистов - Молдавская в Центральном районе»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Справка Администрации Центральногоого района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	16
4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» на 4 листах	18
5.Данные по существующему населению, предоставленные Управляющей компанией МУП ЖЭУ-1422	
6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	23
7.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 4 листах	26

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Генерал - лейтенанта Захарова – Дунайская – Чекистов - Молдавская в Центральном районе 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;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 4 июля 2007 года №221-ФЗ;

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Постановлением 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»;

- Постановлением 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»;

- 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);

- 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»;

- Методическими рекомендациями 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”;

- 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 от 15.11.2007г. № 2613 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Генерал-лейтенанта Захарова – Дунайская – Чекистов - Молдавская в Центральном районе» , Муниципальный контракт № 6 на выполнение комплекса работ по разработке: проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г.Калининграде от 04 июня 2008г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в районе жилой застройки средней плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: Генерал-лейтенанта Захарова, Дунайской, Чекистов, Молдавской.

Площадь квартала в границах красных линий составляет – 18254,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12 10 49.

Существующая жилая застройка представлена 2-4-5-этажными жилыми домами, в т.ч. довоенной постройки.

Два многоквартирных дома, расположенные в данном квартале, имеют ранее учтенные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки.

Суммарная площадь ранее учтенных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 4949,00 м².

Суммарная площадь сохраняемых без изменения и уточняемых земельных участков - 4959,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельного участка с кадастровым номером 39:15:12 10 49:1 – границы данного земельного участка под существующий многоквартирный дом по ул. Генерал-лейтенанта Захарова,3А предлагается уточнить с учетом существующих красных линий, сложившихся границ землепользования.

Границы одного ранее учтенного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельного участка с кадастровым номером 39:15:12 10 49:2 площадью 3509,00 м² по ул. Чекистов,50-56, принимаются без изменений.

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

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

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:

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

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

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

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

Таблица I

2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Генерал-лейтенанта Захарова – Дунайская – Чекистов - Молдавская в Центральном районе, сохраняется без изменений один ранее учтенный земельный участок, границы одного ранее учтенного земельного участка предлагаются к уточнению и формируются шесть новых земельных участков:

Участок 3 - под существующий многоквартирный дом по ул.генерал-лейтенанта Захарова,3-5 площадью **1260.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - *92.00кв.м.*;

Участок 4 - под существующий многоквартирный дом по ул.Молдавской,2-8 площадью **3745.00 кв.м.**, в т.ч., проезд - *103.00 кв.м.*;

Участок 5 - под существующий многоквартирный дом по ул.Дунайской,1-7 площадью **3775.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - *148.00кв.м.*;

Участок 6 - под существующий многоквартирный дом по ул.Дунайской,9-11 площадью **1530.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - *166.00кв.м.*;

Участок 7 - под существующий многоквартирный дом по ул.Дунайской,13-15 площадью **1580.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - *144.00кв.м.*;

Участок 8 - под существующий многоквартирный дом по ул.Дунайской,17-19 площадью **1405.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - *113.00кв.м.*

3. 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	1,8254	1,8254
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 2-5-этажной застройки • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " -	1,3295 1,3295 1, 3295 — — —	1, 3295 1,3295 1, 3295 — — —
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – Ранее учтенные сохраняемые и ранее учтенные уточняемые земельные участки 	- " -	0,4959 0,4959	0,4959 0,4949

Б. Графический материал:

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).

2. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2613 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Генерал-лейтенанта Захарова – Дунайская – Чекистов - Молдавская в Центральном районе»

2. Границы территории межевания

3. Справка Администрации Центрального района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением

4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» на 4 листах

**5. Данные по существующему населению, предоставленные Управляющей
компанией МУП ЖЭУ-14**

6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

7. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 4 листах