

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
Тургенева – Гоголя – Тельмана – Л.Голикова
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Определение площади нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	10
Б. Графический материал:	11
1.Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	12
2 План границ земельных участков	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г.Калининграда №1694 от 17.06.2002 г. "Опроведении межевания квартала в границах красных линий улиц Тургенева – Гоголя – Тельмана – Л.Голикова в Ленинградском районе"	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Заявление ген.директора ООО "Патефонтрест"	21
5. Данные о способе сбора и вывозе бытовых отходов, данные о нежилых строениях и договорах краткосрочной аренды - письмо главы администрации Ленинградского района № 2082 от 13.11.02	22-23
6. Данные по жилому фонду и населению	24
7. Справка МУП ЖЭУ №8 по жилому фонду и населению	25
8. Данные о вместимости детских садов №19 и №30 - письмо начальника управления образования мэрии г.Калининграда №909 от 20.06.2003	26
8. Данные о количестве сотрудников ЖЭУ №8	27
9. Выписки из ЕГРЗ с приложением на 21 листе	28
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	49

А. Пояснительная записка

Введение

Проект границ земельных участков на территории, ограниченной красными линиями улиц Тургенева – Гоголя – Тельмана – Л.Голикова в Ленинградском 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. Составе и содержанию 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»

Основанием для разработки проекта межевания квартала является постановление мэра г. Калининграда № 1694 от 17.06.02 «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Тургенева – Гоголя – Тельмана – Л.Голикова в Ленинградском районе».

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-восточной части города, на территории жилой застройки низкой плотности, ограниченного с северо-запада красной линией улицы местного значения – ул. Тургенева, с северо-востока красной линией улицы местного значения – ул. Гоголя, с юго-востока красной линией улицы районного значения – ул. Тельмана, с юго-запада красной линией улицы местного значения – ул. Л.Голикова.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 31819,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-18-21.

Существующая жилая застройка представлена 1-3 этажными жилыми домами коттеджного типа разных лет строительства с приусадебными участками..

В квартале находятся два детских сада: детский сад №19 и №30, расположенных в приспособленных зданиях и административное здание ЖЭУ №8.

На территории находятся девятнадцать ранее созданные (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, площадью 7590,40 кв.м (в границах красных линий 7593,40 кв.м) и пять ранее сформированных земельных участков, площадью 2012,00 кв.м. Общая площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 9605,00 кв.м

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, нежилых зданий общественного назначения, а также площадь сверхнормативных земельных участков.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений.

Площадь земельных участков существующих жилых домов определяется с учетом общей площади жилых помещений, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Границы земельных участков существующих жилых домов принимаются с учетом границ, сложившихся за годы эксплуатации зданий.

Площадь нормативной территории детских садов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 7*, стр.38., исходя из расчетного норматива земельной доли, приходящегося на 1 ребенка.

Расчет нормативного земельного участка производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = V_{\text{уч-ся}} \times S_{\text{з.д.}}$$

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

$S_{\text{з.д.}}$ - расчетный норматив на 1 ребенка, м²/чел. ; $S_{\text{з.д.}} = 40 \text{ м}^2$

$V_{\text{уч-ся}}$ – фактическая вместимость детского сада.;

$$S_{\text{норм.}} = 40 \text{ м}^2 \times 41 = 1640,00 \text{ м}^2$$

Нормативная площадь земельного участка для детского сада №19 составляет 1640,00 м².

$$S_{\text{норм.}} = 40 \text{ м}^2 \times 75 = 3000,00 \text{ м}^2$$

Нормативная площадь земельного участка для детского сада №30 составляет 3000,00 м².

Границы земельных участков детских садов предлагается установить по существующим границам, сложившимся в процессе эксплуатации.

Проектная площадь детского сада №19 – 2305,00 м², в т.ч. нормативная – 1640,00 м², сверхнормативная – 665,00 м².

Проектная площадь детского сада №30 – 3432,00 м², в т.ч. нормативная – 3000,00 м², сверхнормативная – 432,00 м².

2.1. Определение площади нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

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

$S_{\text{ж}}$ – общая площадь жилых помещений сущ. жилых домов, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в красных линиях и площадью: нормативных участков всех зданий, расположенных в квартале (ранее созданных и формируемых) и территории не подлежащей межеванию.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{с.н.}} = S_{\text{к.}} - S_{\text{ж.}} - S_{\text{м.з.}}$$

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

$S_{\text{к.}}$ - площадь квартала в границах красных линий; $S_{\text{к.}} = 31819,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ж.}}$ - площадь территории существующих зданий и помещений; $S_{\text{ж.}} = 24866,00 \text{ м}^2$.

$S_{\text{м.з.}}$ - площадь территории не подлежащей межеванию (муниципальные земли);

$$S_{\text{м.з.}} = 1465,00 \text{ м}^2.$$

$$S_{\text{с.н.}} = 31819,00 - 24866,00 - 1465,00 = 5488,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 5488,00 м².

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

Таблица I

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Тургенева – Гоголя – Тельмана – Л.Голикова в Ленинградском районе, сохраняются все ранее созданные и сформированные земельные участки (в границах красных линий) (№1-24) площадью 9605,00 м² и формируется 29 земельных участков:

Тринадцать земельных участков под существующие здания и строения, в т.ч:

Уч.№25 – площадью 2305,00 м²

^л - под существующий детский сад №19.

Уч.№26 – площадью 3432,00 м² - под существующий детский сад №30

Уч.№27 – площадью 580,00 м² – административное здание, ЖЭУ № 8

Уч.№28 – площадью 45,00 м² - под существующий гараж

Уч.№29 – площадью 600,00 м² - под существующий 1-эт. жилой дом, расположенный по ул. Тургенева, 12.

Уч.№30 – площадью 1040,00 м² - под существующий 2-эт. жилой дом, расположенный по ул. Гоголя, 6а.

Уч.№31 – площадью 600,00 м² - под существующий 2-эт. жилой дом, расположенный по ул. Гоголя, 8.

Уч.№32 – площадью 600,00 м² - под существующий 2-эт. жилой дом, расположенный по ул. Тельмана, 11а.

Уч.№33 – площадью 600,00 м² - под существующий 2-эт. жилой дом, расположенный по ул. Тельмана, 11б.

Уч.№34 – площадью 1110,00 м² - под существующий 2-эт. жилой дом, расположенный по ул. Л.Голикова, 7.

Уч.№35 – площадью 877,00 м², под существующий 2-эт. жилой дом, расположенный по Л.Голикова, 5а.

Уч.№36 – площадью 810,00 м² - под существующий 3-эт. жилой дом, расположенный по Л.Голикова, 3.

Уч.№37 – площадью 935,00 м² - под существующий 3-эт. жилой дом, расположенный по Л.Голикова, 1.

Два земельных участка под территорию общего пользования,

Уч. №38 – площадью 964,00 м² - территория общего пользования, для жилых домов по ул. Л.Голикова 1, 3 (участки № 36,37.)

Уч. №39 – площадью 763,00 м² - территория общего пользования, для жилых домов по ул. Л.Голикова 5-5а, 7 (участки № 35,34.)

Три земельных участка муниципальных земель, в т.ч.:

Уч.№40 – площадью 312,00 м².

Уч.№41 – площадью 570,00 м².

Уч.№42 – площадью 583,00 м².

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

Уч.№43 – площадью 2,00 м² – который можно присоединить к ранее созданному зем.участку №12, под благоустройство сущ. жилого дома, расположенного по ул. Гоголя,10;

Уч.№44 – площадью 35,00 м² - который можно присоединить к ранее созданному зем.участку №13, под благоустройство сущ. жилого дома, расположенного по ул. Гоголя,10.

Уч.№45 – площадью 100,00 м² - который можно присоединить к ранее созданному зем.участку №17 или №31, под благоустройство сущ. жилых домов, расположенных по ул. Гоголя 6, 8.

Уч.№46 – площадью 20,00 м² - который можно присоединить к ранее созданному зем.участку №18, под благоустройство сущ. жилого дома, расположенного по ул. Тельмана, 11в.

Уч.№47 – площадью 46,00 м² - который можно присоединить к ранее созданному

- зем.участку №6, под благоустройство сущ. жилого дома, расположенного по ул. Тургенева,6.
- Уч.№48 – площадью 30,00 м² - который можно присоединить к ранее созданному зем.участку №6, под благоустройство сущ. жилого дома, расположенного по ул. Тургенева, 6.
- Уч.№49 – площадью 9,00 м² - который можно присоединить к ранее созданным зем.участкам №7 и 9
- Уч.№50 – площадью 26,00 м² - который можно присоединить к ранее созданному зем.участку №11, под благоустройство сущ. жилого дома, расположенного по ул. Гоголя, 4.
- Уч.№51 – площадью 2193,00 м², *который можно использовать под размещение объектов строительства.*
- Уч.№52 – площадью 2447,00 м², *который можно использовать под размещение объектов строительства.*
- Уч.№53 – площадью 580,00 м², *который можно использовать под размещение объектов строительства.*

Б. Графический материал:

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Письмо Комитета муниципального имущества № 11-3/153 от 21.01.2003г. о выполнении расчета нормативной территории и выполнении проекта границ земельных участков под существующие объекты недвижимости в квартале, ограниченном красными линиями ул.Зоологическая – ул.Чайковского – ул.Алябьева – ул.Кирова в Центральном районе ”

**2. Заявление комитета калининградского регионального общественного
фонда поддержки градостроительства и инфраструктуры с приложением на 2
листах**

3. Границы территории межевания

4. Задание на проектирование

5. Данные по существующему жилому фонду и населению

6. Данные ЖЭУ №3 по количеству проживающих в домах, расположенных в рассматриваемом квартале.

**7. Техничко-экономические показатели на строящийся дом по
ул.Зоологической**

8. Данные по учебному заведению, расположенному в рассматриваемом квартале

9. Выписки из ЕГРЗ (по данным ГЗК)

**10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.
с приложением на 6 листах**