

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
ул. Л. Голикова – ул. Ленинградская – ул. Верхнеозерная – ул. Тельмана
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. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	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 №235 от 03.02 2003 г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Л. Голикова - ул. Ленинградская - ул. Верхнеозерная - ул. Тельмана в Ленинградском районе"	14
2. Границы квартала	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Письмо генерального директора ООО "Стройпрогресс-Инвест" №28 от 17.03 2003г.	20
5. Письмо главы администрации Ленинградского района г. Калининграда №263 от 10.10 2003	21-22
6. Справка начальника ЖЭУ №8	23
7. Данные по жилому фонду и населению	24
8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ №8 от 30.10 2003 г.	25
9. Справка с данными по жилому фонду предоставленная БТИ №262 от 03.10 2003 г.	26
10. Выписки из ЕГРЗ	27-43
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	44-52

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Л. Голикова – ул. Ленинградская – ул. Верхнеозерная - ул. Тельмана 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. 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.

- СП 30-101-98 инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. постановлением Госстроя РФ от 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 является постановление мэра г. Калининграда №235 от 03.02 2003 г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Л. Голикова – ул. Ленинградская – ул. Верхнеозерная – ул. Тельмана в Ленинградском районе".

1. Анализ существующего положения

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

Квартал ограничен с востока красными линиями улицы районного значения - ул. Тельмана, с севера - красными линиями улицы местного значения - ул. Л. Голикова, с юго-востока - красными линиями улицы местного значения - ул. Ленинградской, с юго-запада - красными линиями улицы местного значения - ул. Верхнеозерной.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-18-27.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 16 377,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

На территории квартала ранее создано 16 земельных участков, один из которых под инженерное сооружение ТП-276 и ранее сформировано два земельных участка.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 7 497,00 м², в т. ч. в границах красных линий – 7 748,00 м². Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) в границах красных линий и ранее сформированных земельных участков – 8 927,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется с целью определения площадей и формирования границ земельных участков под существующие жилые здания.

План границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

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

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом сложившихся границ и обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

Данные по жилому фонду, нормативные и проектные площади земельных участков приведены в таблице I.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Л. Голикова – ул. Ленинградская – ул. Верхнеозерная – ул. Тельмана в Ленинградском районе

сохраняются 16 ранее созданных земельных участков, общей площадью – 7 497,00 м², в т. ч.:
факт. в границах красных линий – 7 748,00 м².

и 2 ранее сформированных земельных участка, общей площадью – 1 179,00 м², в том числе:

Участок №17 - площадью 482,00 м² – *под существующий жилой дом*

Участок №18 - площадью 697,00 м² – *под существующий жилой дом*

и формируются 8 зем. участков под сущ. жил. дома, общей площадью – 6 215,00 м², в т. ч.:

Участок №19 - площадью 695,00 м² – *под сущ. 2-эт. 2-кв. жил. дом по ул.Л.Голикова, 12*

Участок №20 - площадью 630,00 м² – *под сущ. 2-эт. 2-кв. жил. дом по ул.Ленинградская, 3*

в т. ч.: 145,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

Участок №21 - площадью 620,00 м² – *под сущ. 2-эт. 4-кв. жил. дом по ул.Ленинградская, 5*

Участок №22 - площадью 988,00 м² – *под сущ. 2-эт. 2-кв. жил. дом по ул.Верхнеозерная, 9а*

в т. ч.: 21,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

Участок №23 - площадью 798,00 м² – *под сущ. 2-эт. 2-кв. жил. дом по ул.Верхнеозерная, 10*

в т. ч.: 48,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

Участок №24 - площадью 957,00 м² – *под сущ. 3-эт. 1-кв. жил. дом по ул.Верхнеозерная, 11*

в т. ч.: 81,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

Участок №25 - площадью 777,00 м² – *под сущ. 2-эт. 3-кв. жил. дом по ул.Тельмана, 2*

в т. ч.: 48,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

Участок №26 - площадью 750,00 м² – *под сущ. 3-эт. 3-кв. жил. дом по ул.Тельмана, 6*

в т. ч.: 5,00 м² – терр. инженерных коммуникаций

один земельный участок территории общего пользования

Участок №27 - площадью 88,00 м² – *территория общего пользования*

и 12 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 1 147,00 м², в т. ч.:

Участок №28 – площадью 4,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №10*

Участок №29 – площадью 4,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №5*

Участок №30 – площадью 11,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №5*

Участок №31 – площадью 15,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №7*

Участок №32 – площадью 32,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №9*

Участок №33 – площадью 3,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №7*

Участок №34 – площадью 16,00 м² – *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №7*

Участок №35 – площадью 1 062,00 м² – *сверхнормативная территория, под размещение объекта строительства при условии реформирования границ ранее созданного земельного участка №15 или объединения с ранее созданным земельным участком №15*

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,6377	1,6377
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,7450	0,7450
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,7450	0,7450
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 4-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0,7450	0,7450
	в том числе :			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	0,7450	0,6388
	- 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	- " -	—	0,1062
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	0,8927	0,8927
	в том числе :			
	- ранее созданные и ранее сформированные зем. участки	- " -	0,8927	0,8927
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

