

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
просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в
Ленинградском 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 территории нормативного благоустройства существующей застройки	6
Таблица I	7
2. 2 Расчет площади земельных участков существующих зданий	8
Таблица II	9
2. 3. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
B. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	13
2. План границ земельных участков	14
B. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда от 20. 07. 2004г. № 1927 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога Ленинградском районе”	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18
4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	22
5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»	24
6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №29	26
7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	27
8. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	36

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в Ленинградском районе г. Калининграда 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”, 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;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000г. №28-ФЗ;
- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землестроительной 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»;
- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землестроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методические рекомендации 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”,
- 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);
- 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 от 20. 07. 2004г. № 1927 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в Ленинградском районе»

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной части города, в зоне жилой застройки низкой плотности.

Квартал ограничен с востока красной линией улицы местного значения - ул. Бакинская, с севера - красной линией магистральной улицы общегородского значения – просп. Московского, с запада – границей ранее созданного земельного участка железной дороги, с юга - красной линией магистральной улицы районного значения - ул. Ялтинской.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными жилыми домами довоенной постройки и двумя строящимися жилыми домами.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-32-10.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 25 141, 00 м².

Квартал полностью находится в санитарно-защитной зоне котельной «Восточная»; часть квартала площадью 3024, 00 м² находится в зоне шумового дискомфорта просп. Московского; часть квартала площадью 21 825, 00 м² находится в санитарно-защитной зоне железной дороги.

В связи с этим проектом генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. , в разделе «Проектное градостроительное зонирование» предлагается изменить назначение зоны на производственно-деловую и торговую.

На территории квартала ранее создано и ранее сформировано девять земельных участков.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых земельных участков 5075, 00 м². Общая площадь ранее сформированных земельных участков 3645, 00 м². Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых и ранее сформированных земельных участков – 8720, 00м².

2. Проектное решение

Проектом межевания предлагается:

- сохранить семь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков;
- ликвидировать два ранее созданных земельных участка, в том числе под стоянку служебных автомобилей (№8) и под строительство административно - производственного здания (№9), так как их фактические границы не соответствуют ранее сформированным, а площадь земельного участка не соответствует указанной в правоудостоверяющих документах;
- сформировать земельные участки под существующие здания и сооружения, а также земельные участки сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков с учетом благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий.

2. 1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки

Расчет площади территории нормативного благоустройства двух существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2. 07. 01-89* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений” п. 2. 11, 2. 13 и табл. 2.

Результаты расчета приведены в таблице I

Таблица I

2. 2 Расчет площади земельных участков существующих зданий

Площадь квартала в границах красных линий составляет 25 141, 00 м².

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяем по формуле:

$$S_m = S_{\kappa} - S_{c.z.y.}$$

где S_m -площадь территории, подлежащей межеванию;

S_{κ} - площадь квартала в красных линиях, $S_{\kappa} = 25 141, 00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y.}$ - суммарная площадь ранее созданных сохраняемых и ранее сформированных земельных участков; $S_{c.z.y.} = 8 720, 00 \text{ м}^2$.

$$S_m = 25 141, 00 - 8 720, 00 = 16 421, 00 \text{ м}^2.$$

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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства. $Y_{\text{з.д.}} = 2, 84$.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории, подлежащей межеванию, и суммарной площадью формируемых земельных участков под существующие здания и сооружения.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св}} = S_m - S_{\phi.z.y.}$$

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

S_m - площадь территории, подлежащей межеванию; $S_m = 16 421, 00 \text{ м}^2$;

$S_{\phi.z.y.}$ -суммарной площадью формируемых земельных участков; $S_{\phi.z.y.} = 5978, 00 \text{ м}^2$;

$$S_{\text{св}} = 16 421, 00 - 5978, 00 = 10 443, 00$$

Площадь сверхнормативной территории – 10 443, 00 м².

Результат расчета нормативных площадей, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, и площадь земельных участков сверхнормативной территории приведены в таблице II.

Таблица II

2. 3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в Ленинградском районе, сохраняются без изменений пять ранее созданных земельных участков и два ранее сформированных земельных участка, предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка и формируются одиннадцать земельных участков:

- Один земельный участок под существующие нежилые здания:**

Участок №10 площадью **1479, 00 м²** под существующее административно-производственное здание и служебную автостоянку;

- Три земельных участка сверхнормативной территории для присоединения к ранее созданным земельным участкам, в том числе:**

Участок №11 площадью **23. 00 м²**, рекомендуемый для присоединения к уч. №3;

Участок №12 площадью **40. 00 м²**, рекомендуемый для присоединения к уч. №4;

Участок №13 площадью **10. 00 м²**, рекомендуемый для присоединения к уч. №7;

- Два земельных участков под существующие жилые дома общей площадью 1584, 00 м², в том числе:**

Участок №14 площадью **800. 00 м²** под существующий одноэтажный 5-квартирный жилой дом по ул. Бакинской, 14-16;

Участок №15 площадью **784. 00 м²** под существующий двухэтажный 6-квартирный жилой дом по ул. Бакинской, 20;

- Три земельных участка под обслуживание существующих мелиоративных каналов общей площадью 2842, 00 м², в том числе:**

Участок №16 площадью **623. 00 м²** под территорию для обслуживания мелиоративного канала;

Участок №17 площадью **1873. 00 м²** под территорию для обслуживания мелиоративного канала;

Участок №18 площадью **346. 00 м²** под территорию для обслуживания мелиоративного канала;

- Два земельных участка сверхнормативной территории, которые можно использовать под размещение объектов строительства общей площадью 10443, 00 м², в том числе:**

Участок №19 площадью **938. 00 м²** - сверхнормативная территория, под размещение объекта строительства;

Участок №20 площадью **9505. 00 м²** - сверхнормативная территория, под размещение объекта строительства.

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	2, 5141	2, 5141
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : • территории жилой застройки, из них: - территории 1-2-этажной застройки • территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория производственного назначения • территории объектов инженерной инфраструктуры (под обслуживание мелиоративного канала) • пустыри, сады, огороды • сверхнормативная территория	- " -	1, 6421 0, 1584 0, 1584 — 0, 1479 0, 2842 1, 0516 —	1, 6421 0, 1584 0, 1584 — 0, 1479 0, 2842 0, 0073 1, 0443
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки Ранее сформированные земельные участки	- " -	0, 8720 0, 5075 0, 3645	0, 8720 0, 5075 0, 3645

Б. Графический материал:

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

2. План границ земельных участков

B. Исходные данные

1. Постановление мэра г. Калининграда от 20. 07. 2004г. № 1927 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога Ленинградском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах

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

**5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные
Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»**

**6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные
ЖЭУ №29**

7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

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