

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:
ул.Платова – ул.Краснохолмская – ул.Глинки – ул.Богатырская
в Ленинградском районе
г. Калининграда

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	5
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 №162 от 28.01.2003 " О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: ул.Платова - ул.Краснохолмская - ул.Глинки - ул.Богатырская в Ленинградском районе"	15
2. Постановление мэра г.Калининграда №1387 от 16.06.2003 " О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города от 28.01.2003 №162 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: ул.Платова - ул.Краснохолмская - ул.Глинки - ул.Богатырская в Ленинградском районе"	16
3. Письмо Комитета муниципального имущества №11-3/1410 от 15.05.	17
4. Границы территории межевания	18
5. Задание на разработку градостроительной документации	19-22
6. Данные о способе сбора и вывозе бытовых отходов, нежилых строениях и договорах краткосрочной аренды - письмо главы администрации Ленинградского района № 1523 от 08.09.03 с приложением	23-25
5. Данные по существующему жилому фонду, полученные из автоматизированных баз данных Управления информационных ресурсов мэрии г.Калининграда на основе информации РИВЦ "Симплекс" и КМ БТИ	26
6. Выписки из ЕГРЗ с приложением	27
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	54

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: ул.Платова - ул.Краснохолмская - ул.Глинки - ул.Богатырская 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 является постановление мэра г.Калининграда №162 от 28.01.2003 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: ул.Платова - ул.Краснохолмская - ул.Глинки - ул.Богатырская в Ленинградском районе" и постановление мэра г.Калининграда №1387 от 16.06.2003 "О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города от 28.01.2003 №162

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части города на территории жилой застройки низкой плотности и ограничен с юго-запада красной линией улицы местного значения – ул. Богатырская, с севера красной линией улицы местного значения – ул. Платова, с юго-востока красной линией улицы местного значения - ул. Краснохолмская и с юга красной линией улицы местного значения - ул. Глинки.

Площадь территории в согласованных границах составляет 57222,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-08-15

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами коттеджного типа с приусадебными участками в основном довоенной постройки, реконструированные в послевоенное время, которые в настоящий момент используются, как 1-2 квартирные жилые дома.

Площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 9789,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 9631,00 м².

Площадь ранее сформированных земельных участков – 2332,00 кв.м, в том числе сохраняемых 1600,00 м².

Всего площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков составляет 11389,00 м², в т.ч. сохраняемых земельных участков в границах красных линий – 11231,00 м²

2. Проектное решение

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

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

Предлагается к переформированию ранее сформированный земельный участок №27.

Площадь земельных участков существующих жилых домов определяется с учетом общей площади жилых помещений, но площадью не менее 600,00 кв.м, 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.

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

Площадь территории в согласованных границах составляет - 57222,00 м².

Площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и сохраняемых ранее сформированных земельных участков составляет 11389,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 11231,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{з.з.у.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории межевания;

$S_{к.}$ - площадь территории кварталов в красных линиях; $S_{к.} = 57222,00 \text{ м}^2$;

$S_{з.з.у.}$ – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{з.з.у.} = 11231,00 \text{ м}^2$;

$$S_{м.} = 57222,00 - 11231,00 = 45991,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет $45991,00 \text{ м}^2$.

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, м^2

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

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

Проектная площадь придомового земельного участка определяется как территория, необходимая для обслуживания здания, с учетом соблюдения рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Границы земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в красных линиях, площадью формируемых земельных участков и территорий общего пользования.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{о.п.}$$

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

$S_{м.}$ - площадь территории межевания; $S_{м.} = 45991,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих жилых и нежилых зданий; $S_{ф.з.у.} = 21454,00 \text{ м}^2$.

$S_{о.п.}$ - площадь территории общего пользования, $S_{о.п.} = 919,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 45991,00 - 21454,00 - 919,00 = 23618,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет $23618,00 \text{ м}^2$.

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: ул.Платова - ул.Краснохолмская - ул.Глиники - ул.Богатырская в Ленинградском районе, сохраняются двадцать четыре ранее созданных земельных участков (№№1-24), два ранее сформированные земельные участки (№№25-26), переформируется один ранее сформированный земельный участок (№27). Суммарная площадь сохраняемых земельных участков в границах красных линий составляет - 11231,00 м². Формируется 40 земельных участков, в т.ч.:

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

- Уч.№27 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Платова, 18;
- Уч.№28 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Платова, 20;
- Уч.№29 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Платова, 22;
- Уч.№30 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Платова, 24;
- Уч.№31 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 39;
- Уч.№32 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 37;
- Уч.№33 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 35;
- Уч.№34 – площадью 134,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 33, *под благоустройство, дополнительно к ранее созданным участкам №1,2,3;*
- Уч.№35 – площадью 103,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 33, *под благоустройство, дополнительно к ранее созданным участкам №1,2,3;*
- Уч.№36 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 29;
- Уч.№37 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 27;
- Уч.№38 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 25;
- Уч.№39 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 23;
- Уч.№40 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 21;
- Уч.№41 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 13-15;
- Уч.№42 – площадью 775,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 17-19;
- Уч.№43 – площадью 1125,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 9-11;
- Уч.№44 – площадью 1055,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Краснохолмская, 5-7;
- Уч.№45 – площадью 1145,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 10;
- Уч.№46 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 14-16;
- Уч.№47 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 18-20;

- Уч.№48 – площадью 1168,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 22-24;
- Уч.№49 – площадью 625,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 26-28;
- Уч.№50 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 30;
- Уч.№51 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 34;
- Уч.№52 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 36;
- Уч.№53 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 38;
- Уч.№54 – площадью 210,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 40, *под благоустройство, дополнительно к ранее созданным участкам №17,19;*
- Уч.№55 – площадью 173,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 46, *под благоустройство, дополнительно к ранее созданным участкам №22,23;*
- Уч.№56 – площадью 13,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 46, *под благоустройство, дополнительно к ранее созданным участкам №22,23;*
- Уч.№57 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 48;
- Уч.№58 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 50;
- Уч.№59 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Богатырская, 52;
- Уч.№60 – площадью 645,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Платова, 16;
- Уч.№61 – площадью 650,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Платова, 14;
- Уч.№62 – площадью 33,00 м² - под существующий гараж;

оин земельный участок территории общего пользования, в т.ч.:

Уч.№63 – площадью 919,00 м²; *для земельных участков №42,43,49*

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

Уч.№64 – площадью 62,00 м², *который можно присоединить к ранее сформированному земельному участку №25;*

Уч.№65 – площадью 12234,00 м², - *который можно использовать под размещение объектов строительства;*

Уч.№66 – площадью 11322,00 м², - *который можно использовать под размещение объектов 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	5,7222	5,7222
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : • территории жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 4-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки в том числе : - малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками - 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	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	4,5991 4,5991 — — 4,5991 4,1391 0,2200 0,2400 — — — — —	4,5991 4,5991 — — 4,5991 4,1391 0,2200 0,2400 — — — — 2,3618
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " -	— — — —	— — — —

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование

4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах

5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа 2002г. с приложением на 1 листе

6. Данные по существующему жилому фонду и населению

**7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по
ул.Яналова,5**

8. Данные по запроектированному жилому дому

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,
выполненный ООО «Универсал и К»**

**10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова –
ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»**

11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда

**12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением на 5 листах**