

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МУП г. Калининграда
«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
Кутаисская – Баженова – Сиреневая

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2009 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. Проект границ земельных участков	12
В. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г. Калининграда № 3236 от 18.07 2005г. "О разработке проекта планировки территории в границах улиц Кутаисская - Баженова - Сиреневая в Ленинградском районе»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16
4. Данные администрации Ленинградского района	20
5. Выписки из ЕГРЗ	21
6. Данные генерального плана города, выполненного НПО «ЭНКО»	22

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Кутаисская - Баженова - Сиреневая в Ленинградском районе выполнен в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- 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;
- 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»;
- 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», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г. Калининграда № 3236 от 18.07 2005 г. "О разработке проекта межевания территории в границах улиц Кутаисская - Баженова - Сиреневая в Ленинградском районе г. Калининграда», муниципальный контракт № 16 по лоту № 1 на на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году от 11.08.09г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой зоне, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Территория межевания ограничена с запада красной линией улицы местного значения - ул. Кутаисская; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова и с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Сиреневая.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 11440,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:133011.

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

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) четыре земельных участка.

Суммарная площадь сохраняемых без изменения ранее созданных земельных участков - 3395,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

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

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

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, а также согласно проекту планировки, разработанному на данную территорию.

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:

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

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 разной этажности и года строительства.

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

2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания территории, ограниченной красными линиями улиц Кутаисская – Баженова – Сиреневая в Ленинградском районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки, общей площадью в границах красных линий – 3395,00 м² и формируется два земельных участка, в т.ч.:

Участок	5	под существующий многоквартирный дом	1205.00
		<i>в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 305.00</i>	
Участок	6	Под строительство детского дошкольного учреждения	6840.00
		<i>в т.ч. охранная зона инженерных коммуникаций - 77.00</i>	
		<i>в т.ч. охранная зона ЛЭП - 283.00</i>	
		<i>Всего образованных земельных участков в границах красных линий</i>	8045.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,1440	1,1440
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,8045	0,8045
	в том числе:			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,1205	0,1205
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0, 1205	0, 1205
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	—
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	- " -	0,3395	0,3395
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки		0,3395	0,3395

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 18.07.05г. № 3236 “О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц Кутаисская - Баженова - Сиреневая в Ленинградском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации

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

5. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

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