

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:

Свердлова – Краснопрудная – Белибейская – просп.Московский
в Ленинградском районе
г. Калининграда

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 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	9
B. Графический материал	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	11
2 План границ земельных участков	12
V. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г.Калининграда №2888 от 05.12.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Свердлова – Краснопрудная – Белибейская – просп.Московский в Ленинградском районе";	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	20
5. Данные МУП ЖЭУ №29 по существующему жилому фонду и населению	21
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	22
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: Свердлова – Краснопрудная – Белибейская – просп.Московский 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;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде”,

- 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.»

- 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»

- 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №2888 от 05.12.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Свердлова – Краснопрудная – Белибейская – просп.Московский в Ленинградском районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной жилой зоне города, в районе застроенном по принципу «город-сад», в зоне жилой застройки низкой плотности и ограничен с юга - красной линией общегородской улицы магистрального значения – Московский проспект, запада востока и севера красными линиями улиц местного значения – ул. Свердлова, ул.Белибейская, ул.Краснопрудная.

Площадь территории в согласованных границах составляет 28417,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-32-05

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами коттеджного типа с приусадебными участками довоенной постройки.

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне от предприятий: АОЗТ СП «Янтарный аист» и котельная «Восточная – V и II класса вредности, а также в зоне шумового дискомфорта от Московского проспекта.

На территории квартала находятся пятнадцать ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, площадью 7208,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 7203,00 м² и три ранее сформированных земельных участка, площадью 1536,00м². Общая площадь ранее созданных и сформированных земельных участков 8744,00 кв.м, в т.ч. в границах красных линий - 8739,00 кв.м.

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.

Ранее созданный земельный участок №14 может быть переформирован, после завершения строительства административно-торгового здания.

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 кондоминимумах» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Границы земельных участков существующих жилых домов предлагается установить по красным линиям, границам ранее созданных земельных участков и другим естественным границам, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

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

Площадь территории в согласованных границах составляет - 28417,00 м².

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков, составляет 8744,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 8739,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{c.z.y}$$

где S_m - площадь территории межевания;

S_k - площадь территории квартала в красных линиях; $S_k = 28417,00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y}$ – общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{c.z.y} = 8739,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 28417,00 - 8739,00 = 19678,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет 19678,00 м².

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{ж} \times Y_{z.d}$$

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

$S_{ж}$ – общая площадь жилых помещений дома, м²

$Y_{z.d.}$ – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства;

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 и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории межевания и площадью формируемых земельных участков.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{н.}} = S_m - S_{\text{ф.з.у.}}$$

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

S_m - площадь территории межевания; $S_m = 19678,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ф.з.у.}}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий; $S_{\text{ф.з.у.}} = 5210,00 \text{ м}^2$.

$$S_{\text{н.}} = 19678,00 - 5210,00 = 14468,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 14468,00 м².

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Свердлова – Краснопрудная – Белибейская – просп.Московский в Ленинградском районе, сохраняются все ранее созданные и сформированные земельные участки (№№1-18),общей площадью в границах красных линий – 8739,00 м². Формируется шестнадцать земельных участков, в т.ч.:

восемь земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч:

- | | |
|---|--|
| Уч.№19 – площадью 600,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Свердлова, 4-6; |
| Уч.№20 – площадью 658,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Свердлова, 12-14; |
| Уч.№21 – площадью 210,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Краснопрудная, 6-8 |
| Уч.№22 – площадью 700,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 18-20; |
| Уч.№23 – площадью 800,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 22-24; |
| Уч.№24 – площадью 800,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 26-28; |
| Уч.№25 – площадью 800,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 42-44; |
| Уч.№26 – площадью 700,00 м ² | - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Белибейская, 3-5; |

три земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:

- | | |
|---|--|
| Уч.№27 – площадью 14,00 м ² , | <i>- который можно присоединить к ранее
созданным земельным участкам №14;</i> |
| Уч.№28 – площадью 2,00 м ² , | <i>- который можно присоединить к ранее
созданному земельному участку №10;</i> |
| Уч.№29 – площадью 19,00 м ² ; | |
| Уч.№30 – площадью 19,00 м ² ; | |
| Уч.№31 – площадью 21,00 м ² , | <i>- который можно присоединить к ранее
созданному земельному участку №2;</i> |
| Уч.№32 – площадью 27,00 м ² , | <i>- который можно присоединить к ранее
созданному земельному участку №5;</i> |
| Уч.№33 – площадью 18,00 м ² , | <i>- который можно присоединить к ранее
созданному земельному участку №12;</i> |
| Уч.№34 – площадью 14348,00 м ² , | <i>- который можно использовать под размещение
объектов строительства,
часть участка, площадью –6468,00 м² находится в
санитарно-защитной зоне предприятий II и V класса
вредности (ком. «Восточная и АОЗТ «Янтарный аист»)
часть участка, площадью –648,00 м² находится в
охранной зоне кабеля связи.</i> |

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

B. 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**