

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

<i>A. Пояснительная записка</i>	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
<i>Б. Графический материал</i>	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	11
2 План границ земельных участков	12
<i>В. Исходные данные</i>	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	

А. 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 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 кондоминиумах» 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:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.}$$

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

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

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

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

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

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

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;

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:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.}$$

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

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

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

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

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 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Свердлова, 4-6;
- Уч.№20 – площадью 658,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Свердлова, 12-14;
- Уч.№21 – площадью 210,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Краснопрудная, 6-8
- Уч.№22 – площадью 700,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 18-20;
- Уч.№23 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 22-24;
- Уч.№24 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 26-28;
- Уч.№25 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Краснопрудная, 42-44;
- Уч.№26 – площадью 700,00 м² - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Белибейская, 3-5;

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

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

• **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	2,8417	2,8417
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,9678	1,9678
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,5210	0,5210
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 4-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- - территории малоэтажной застройки	- " -	0,5210	0,5210
	в том числе :			
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа с приквартирными зем. участками	- " -	0,5210	0,5210
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	- огороды	- " -	1,4468	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	1,4468
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	0,8739	0,8739
	в том числе :			
	- ранее созданные зем.участки	- " -	0,8739	0,8739
	- 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**