

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания территории,
расположенной в границах улиц:
Герцена – Глинки – Богатырская – Клары Цеткин
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	2
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
B. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	14
V. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда №73 от 16.01 2004 г. "О разработке проекта планировки, застройки и межевания территории, расположенной в границах ул. Герцена - Глинки - Богатырская - Клары Цеткин в Ленинградском районе"	16
2. Границы квартала межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	22
5. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 10	23
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация исх. №Б-334 от 04.03 2004 г."	24
7. Данные администрации Ленинградского района №499 от 15.03 2004 г.	25-26
8. Выписка из ЕГРЗ	27-40
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	41-50

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории, расположенной в границах улиц: Герцена – Глинки – Богатырская – Клары Цеткин в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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. Состав и содержание работ.»;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 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.» (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. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №73 от 16.01 2004 г. "О разработке проекта планировки, застройки и межевания территории, расположенной в границах ул. Герцена – Глинки – Богатырская – Клары Цеткин в Ленинградском районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал с юго-востока ограничен красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Герцена и улицами местного значения: с юго-запада - ул. Богатырская, с северо-запада - ул. Глинки, с северо-востока – ул. Клары Цеткин.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-09-09.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 48 929,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-4 этажными жилыми домами довоенной постройки.

На территории квартала ранее создано 10 земельных участков и ранее сформировано 6 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 4 542,00 м² и ранее сформированных – 3 973,00 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.»

Границы 7 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 3 529,00 м² (фактически – 3 532,00 м²) и 4 ранее сформированных земельных участков общей площадью 2 569,00 м² - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 3 937,00 м² – под здания, строения, сооружения – предлагается к переформированию границ с сохранением площади; два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка общей площадью 1 013,00 м² и два ранее сформированных земельных участка общей площадью 1 404,00 м² – предлагаются к ликвидации.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования, а так же площадь и границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства.

2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

Для 1-2-эт. жилых домов довоенной постройки, $Y_{z.d.} = 2,84$

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории, расположенной в границах улиц: Герцена – Глинки – Богатырская – Клары Цеткин в Ленинградском районе

сохраняются 7 ранее созданных земельных участков, общей площадью – 3 532,00 м²

Участок №1 - площадью 600,00 м² – под индивидуальный жилой дом, неокончен. стр-вом
Участок №2 - площадью 243,00 м² – для ведения садово-огородного хозяйства
Участок №3 - площадью 514,00 м² – для ведения садово-огородного хозяйства
Участок №4 - площадью 300,00 м² – для ведения садово-огородного хозяйства
Участок №5 - площадью 600,00 м² – под существующий жилой дом
Участок №6 - площадью 735,00 м² – под существующий жилой дом
Участок №7 - площадью 540,00 м² – под строительство жилого дома

4 ранее сформированных земельных участков, общей площадью – 2 569,00 м²

Участок №8 - площадью 767,00 м² – под жилой дом
Участок №9 - площадью 588,00 м² – под жилой дом
Участок №10 - площадью 614,00 м² – под жилой дом
Участок №11 - площадью 600,00 м² – под существующий жилой дом

переформируется с сохранением площади один земельный участок

Участок №12 - площадью 3 937,00 м² – под существующие здания, строения, сооружения

и формируются 52 земельных участка, в том числе:

16 земельных участков под существующие жилые дома:

Участок №13 - площадью 735,00 м² – под сущ. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №14 - площадью 1 034,00 м² – под сущ. 2-эт. 14-кв. жилой дом
Участок №15 - площадью 734,00 м² – под сущ. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №16 - площадью 2 322,00 м² – под сущ. 2-эт. 24-кв. жилой дом
Участок №17 - площадью 4 943,00 м² – территория общего пользования
Участок №18 - площадью 1 143,00 м² – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №19 – площадью 1 023,00 м² – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №20 – площадью 1 018,00 м² – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №21 – площадью 1 005,00 м² – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №22 – площадью 967,00 м² – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №23 – площадью 600,00 м² – под сущ. 1-эт. 2-кв. жилой дом
Участок №24 – площадью 600,00 м² – под сущ. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №25 – площадью 600,00 м² – под сущ. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №26 – площадью 600,00 м² – под сущ. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №27 – площадью 606,00 м² – под сущ. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №28 – площадью 765,00 м² – под сущ. 1-эт. 2-кв. жилой дом

36 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 20 196,00 м² в т. ч.:

Участок №29 – площадью 12,00 м² - для присоединения к земельному участку №1
Участок №30 – площадью 83,00 м² - для присоединения к земельному участку №2
Участок №31 – площадью 76,00 м² - для присоединения к земельному участку №3
Участок №32 – площадью 316,00 м² - для присоединения к земельному участку №4
Участок №33 – площадью 5,00 м² - для присоединения к земельному участку №8
Участок №34 – площадью 7,00 м² - для присоединения к земельному участку №5
Участок №35 – площадью 159,00 м² - для присоединения к земельному участку №11

28 земельный участок под размещение объектов строительства, общей площадью – 13 023,00 м²:

Участок №36 – площадью 600,00 м²
Участок №37 – площадью 300,00 м²
Участок №38 – площадью 279,00 м²
Участок №39 – площадью 277,00 м²
Участок №40 – площадью 275,00 м²
Участок №41-50 – площадью 6 000,00 м² - 10 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №51 – площадью 339,00 м²
Участок №52-55 – площадью 952,00 м² - 4 зем. уч. по 238,00 м²
Участок №56 – площадью 232,00 м²
Участок №57 – площадью 276,00 м²
Участок №58-59 – площадью 1 200,00 м² - 2 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №60 – площадью 642,00 м²
Участок №61 – площадью 600,00 м²
Участок №62 – площадью 1 051,00 м²

один земельный участок территории общего пользования

Участок №63 – площадью 6 515,00 м²

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

