

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

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и,
расположенной в границах улиц:
Герцена – Глинки – Богатырская – Клары Цеткин
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. 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
Б. 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
В. 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

А. 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 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. Состав и содержание 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.» (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. N 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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности
и года строительства

Для 1-2-эт. жилых домов довоенной постройки, $U_{\text{з.д.}} = 2,84$

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

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

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

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

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

Участок №8	- площадью	767,00 м ²	– под жилой дом
Участок №9	- площадью	588,00 м ²	– под жилой дом
Участок №10	- площадью	614,00 м ²	– под жилой дом
Участок №11	- площадью	600,00 м ²	– под существующий жилой дом

переформируется с сохранением площади один земельный участок

Участок №12	- площадью	3 937,00 м ²	– 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 м ²	– под суц. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №14	- площадью	1 034,00 м ²	– под суц. 2-эт. 14-кв. жилой дом
Участок №15	- площадью	734,00 м ²	– под суц. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №16	- площадью	2 322,00 м ²	– под суц. 2-эт. 24-кв. жилой дом
Участок №17	- площадью	4 943,00 м ²	– территория общего пользования
Участок №18	- площадью	1 143,00 м ²	– под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №19	- площадью	1 023,00 м ²	– под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №20	- площадью	1 018,00 м ²	– под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №21	- площадью	1 005,00 м ²	– под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №22	- площадью	967,00 м ²	– под суц. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №23	- площадью	600,00 м ²	– под суц. 1-эт. 2-кв. жилой дом
Участок №24	- площадью	600,00 м ²	– под суц. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №25	- площадью	600,00 м ²	– под суц. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №26	- площадью	600,00 м ²	– под суц. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №27	- площадью	606,00 м ²	– под суц. 1-эт. 1-кв. жилой дом
Участок №28	- площадью	765,00 м ²	– под суц. 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 м ²	- для присоединения к земельному участку №1
Участок №30	- площадью	83,00 м ²	- для присоединения к земельному участку №2
Участок №31	- площадью	76,00 м ²	- для присоединения к земельному участку №3
Участок №32	- площадью	316,00 м ²	- для присоединения к земельному участку №4
Участок №33	- площадью	5,00 м ²	- для присоединения к земельному участку №8
Участок №34	- площадью	7,00 м ²	- для присоединения к земельному участку №5
Участок №35	- площадью	159,00 м ²	- для присоединения к земельному участку №11

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

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

один земельный участок территории общего пользования

Участок №63	- площадью	6 515,00 м ²
-------------	------------	-------------------------

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4,8929	4,8929
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	4,2828	4,2828
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	4,2828	2,2632
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	2,2632	2,2632
	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	- " -	—	—
	• огороды	- " -	2,0196	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	2,0196
				1,9538
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,6101	0,6101
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

