

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 Загородная – пер.Островского – Островского –
Лейт.Князева 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. Расчет площади 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
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
4. Эскиз генплана	14
B. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда №74 от 16.01.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных в границах красных линий улиц Загородная – пер.Островского – Островского – Лейт.Князева в Ленинградском районе"	16
2. Постановление мэра г. Калининграда №589 от 18.03.2004 г.	17
3. Постановление мэра г. Калининграда №2118 от 06.08.2004 г.	18
4. Границы территории межевания	19
5. Задание на разработку градостроительной документации	20-23
6. Данные по жилому фонду и населению	24
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	25-29
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	30-37

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Загородная – пер.Островского – Островского – Лейт.Князева 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. Составе и содержанию 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»
- 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 квартала, является постановление мэра г. Калининграда №74 от 16.01.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных в границах красных линий улиц Загородная – пер.Островского – Островского – Лейт.Князева в Ленинградском районе"".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части города, в зоне жилой застройки низкой плотности 1-3 эт. Квартал ограничен: с севера красными линиями магистральной улицы общегородского значения (проект.) – ул. Островского, с северо-запада красными линиями второстепенного проезда – пер. Островского, с юго-востока и юго-запада красными линиями улиц местного значения – ул.Лейт. Князева, ул. Загородная.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 14380,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-14-03

Существующая жилая застройка представлена 2 этажными многоквартирными и индивидуальными жилыми домами довоенной.

Восточная часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) два земельных участка, площадью - 580,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 540,00 м² и ранее сформировано два земельных участка, площадью – 202,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 135,00 м². Площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 675,00 м². Площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков – 44,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Предлагается к ликвидации один ранее созданный земельный участок:

участок №1 -земельный участок под садово-огородное хозяйство, площадью - 556,00 м²,

и один ранее сформированный земельный участок:

участок №3 -земельный участок под садово-огородное хозяйство, площадью - 182,00 м²,

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков в границах красных линий - 44,00 м².

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков под жилые дома устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 14380,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 44,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

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

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

S_k - площадь квартала в красных линиях; $S_k = 14380,00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y}$ - площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{c.z.y} = 44,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 14380,00 - 44,00 = 14336,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 14336,00 м².

Размеры земельных участков существующих жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельного показателя земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для 2 этажных жилых домов довоенной постройки.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{norm} = S \times Y_{p.z.d.}$$

где S_{norm} - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{p.z.d.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений 2 эт. жилых домов довоенной постройки, $Y_{p.z.d.} = 2,84$

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под жилые дома.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{n} = S_m - S_{f.z.y.}$$

где S_n - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории подлежащей межеванию, $S_m = 14336,00 \text{ м}^2$;

$S_{f.z.y.}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий, $S_{f.z.y.} = 10285,00 \text{ м}^2$

$$S_n = 14336,00 - 10285,00 = 4051,00 \text{ м}^2$$

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Загородная – пер.Островского – Островского – Лейт.Князева в Ленинградском районе г. Калининграда, предлагаются к ликвидации: один ранее созданный земельный участок (№1) и один ранее сформированный земельный участок (№3), сохраняются один ранее созданный и один ранее сформированный земельные участки (№2,4) общей площадью в границах красных линий – 44,00 м² и формируется четырнадцать земельных участков, в т.ч.:

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

- Уч.№5 – площадью 1215,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Островского, 16-17;
- Уч.№6 – площадью 1205,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Островского, 18-21;
- Уч.№7 – площадью 700,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул. Князева, 53-55;
- Уч.№8 – площадью 3200,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул. Князева, 29-51;
- Уч.№9 – площадью 820,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул. Князева, 25;
- Уч.№10 – площадью 1370,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул. Загородная, 2-8;
- Уч.№11 – площадью 1775,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенные по адресу ул. Загородная, 10-14;

семь земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№12 – площадью 480,00 м²; - под размещение объекта строительства социально-бытового назначения, -в т.ч: *территория инженерных коммуникаций – 241,00*

- Уч.№13 – площадью 570,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№14 – площадью 580,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№15 – площадью 575,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№16 – площадью 600,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№17 – площадью 600,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№17 – площадью 646,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

