

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:
Барклая де Толли – Герцена – Д. Давыдова - Гончарова
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 нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8-9
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	54
1. Постановление мэра г. Калининграда №482 от 09.03 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Баркляя де Толли - Герцена - Д. Давыдова - Гончарова в Ленинградском районе	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные администрации Ленинградского района №499 от 15.03 2004 г.	22-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 16	25-26
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация исх. №Б-890 от 16.04 2004 г.	27
8. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация исх. №Б-923 от 16.04 2004 г.	28
9. Выписка из ЕГРЗ	29-49
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	50-60

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклай де Толли – Герцена – Д. Давыдова - Гончарова 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 №482 от 09.03 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклай де Толли – Герцена – Д. Давыдова – Гончарова в Ленинградском районе."

1. Анализ существующего положения

Кварталы, на которые разрабатывается проект межевания расположены в северной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Кварталы с северо-запада ограничены красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Герцена и улицами местного значения: с северо-востока - ул. Д. Давыдова, с юго-востока - ул. Гончарова, с юго-запада – ул. Барклай де Толли.

Рассматриваемые кварталы расположены на территории кадастрового квартала №39:15:13-09-08.

Площадь кварталов в границах существующих красных линий составляет 47 427,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории кварталов ранее создано 19 земельных участков и ранее сформирован один земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков – 11 361,00 м², в т. ч., факт. в границах красных линий - 11 097,00 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" и с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 18 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков и один ранее сформированный земельный участок принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок №20 – под строительство индивидуального жилого дома – предлагается к переформированию границ с сохранением площади.

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 нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом границ ранее созданных земельных участков, сложившихся за годы эксплуатации существующих жилых домов.

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

Так как существующие 1-эт. 1-6 кв. жилые дома послевоенной постройки имеют очень маленькую площадь жилых помещений и расчетные площади земельных участков меньше рекомендуемых СНиП 2.07.01 – 89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; земельные участки для данных домов предлагается сформировать с учетом сложившихся границ.

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклая де Толли – Герцена – Д. Давыдова - Гончарова в Ленинградском районе

сохраняются 18 ранее созданных зем. уч., общей площадью – 10 169,00 м², в т. ч., в границах красных линий – 9 905,00 м²

Участок №1	- площадью	607,00 м ² – под размещение объекта строительства
Участок №2	- площадью	360,00 м ² – под существующее здание библиотеки
Участок №3	- площадью	607,00 м ² – под индивидуальный жилой дом
Участок №4	- площадью	600,00 м ² – под индивидуальный жилой дом
Участок №5	- площадью	106,00 м ² – сверхнормативная территория
Участок №6	- площадью	53,00 м ² – сверхнормативная придомовая территория
Участок №7	- площадью	600,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №8	- площадью	683,00 м ² – сверхнормативная территория
Участок №9	- площадью	600,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №10	- площадью	935,00 м ² – под неок. строительством жилой дом
Участок №11	- площадью	600,00 м ² – под индивидуальный жилой дом, неоконченный стр-вом
Участок №12	- площадью	757,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №13	- площадью	156,00 м ² – сверхнормативная площадь
Участок №14	- площадью	609,00 м ² – под строительство индивидуального жилого дома
Участок №15	- площадью	570,00 м ² – под строительство индивидуального жилого дома
Участок №16	- площадью	1 000,00 м ² – под индивидуальный жилой дом
Участок №17	- площадью	726,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №18	- площадью	600,00 м ² – под существующий жилой дом

один ранее сформированный земельный участок

Участок №19	- площадью	600,00 м ² – под существующий жилой дом
-------------	------------	--

переформируется с сохранением площади один земельный участок

Участок №20	- площадью	592,00 м ² – под стр. индивидуальный жилой дом
-------------	------------	---

и формируются 44 земельных участка, общей площадью – 36 330,00 м² в том числе:

23 земельных участка под существующие жилые дома., общей площадью – 22 337,00 м²:

Участок №21	- площадью	1 645,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №22	- площадью	993,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №23	- площадью	611,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №24	- площадью	637,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №25	- площадью	637,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №26	- площадью	601,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №27	- площадью	634,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №28	- площадью	597,00 м ² – под существующий жилой дом

Участок №29	- площадью	647,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №30	- площадью	798,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №31	- площадью	1 060,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №32	- площадью	1 708,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №33	- площадью	1 837,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №34	- площадью	1 552,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №35	- площадью	1 689,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №36	- площадью	450,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №37	- площадью	500,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №38	- площадью	1 245,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №39	- площадью	710,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №40	- площадью	1 122,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №41	- площадью	652,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №42	- площадью	692,00 м ² – под существующий жилой дом
Участок №43	- площадью	1 320,00 м ² – под существующий жилой дом

19 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 9 959,00 м² в т. ч.:

7 земельных участков сверхнорм. терр. подлежа. распред., общей площадью – 1 790,00 м² в т. ч.:		
Участок №44	- площадью	9,00 м ²
Участок №45	- площадью	57,00 м ²
Участок №46	- площадью	38,00 м ²

Участок №47 – площадью 921,00 м²

Участок №55 – площадью 324,00 м²

Участок №56 – площадью 8,00 м²

Участок №57 – площадью 433,00 м²

12 земельных участков под размещение объектов строительства, общей площадью –8 169,00 м²:

Участок №48-49 – площадью 400,00 м² - 2 зем. уч. по 400,00 м²

Участок №50 – площадью 1 048,00 м²

Участок №51 – площадью 765,00 м²

Участок №52 – площадью 710,00 м²

Участок №53 – площадью 565,00 м²

Участок №58-60 – площадью 600,00 м² - 3 зем. уч. по 600,00 м²

Участок №61 – площадью 686,00 м²

Участок №62 – площадью 800,00 м²

Участок №63 – площадью 995,00 м²

2 земельных участка территории общего пользования, общей площадью –4 034,00 м²:

Участок №54 – площадью 2 519,00 м²

Участок №64 – площадью 1 515,00 м²

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	4,7427	4,7427
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : • территории сущ. жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 2-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки 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 • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания немикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнорм. территория, в т. ч. под размещение объекта строительства	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,6330 3,6330 — — — — 3,6330 — — — — — — — — — 1,3993	3,6330 — — — — — — — — — — — — — — — — — 0,8169
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки - зеленые насаждения общего пользования - территория инженерных сооружений - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " - - " - - " -	1,1097 1,1097 — — —	1,1097 1,1097 — — —

