

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 Ленинградская – пер.Грибоедова –
ул.Грибоедова – ул.Лермонтова в Ленинградском районе
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2006 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет нормативного благоустройства	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	8
Таблица II	9
2.3. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта	11
4. Охрана окружающей среды	12
Б. Графический материал	13
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	14
2. План границ земельных участков	15
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	16
В. Исходные данные	17
1. Постановление мэра г.Калининграда №593 от 18.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Ленинградская – пер.Грибоедова – ул.Грибоедова – ул.Лермонтова в Ленинградском районе "	18
2. Постановление мэра г.Калининграда №1541 от 22.06.2004 г. «О внесении изменений и дополнений в постановление мэра г.Калининграда №593 от 18.03.2004 г.»	19
3. Границы территории межевания	20
4. Задание на разработку градостроительной документации	21-24
5. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	25-26
6. Данные по жилому фонду и населению	27
7. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	28
8. Данные МУП ЖЭУ №16 по существующему населению	29
9. Выписки из ЕГРЗ с приложением	30
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Ленинградская – пер.Грибоедова – ул.Грибоедова – ул.Лермонтова 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”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 г. №73-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000г. №28-ФЗ;

- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;

- 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»;

- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02 2003 г., утвержденных Росземкадастром.

- 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”;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ т 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №593 от 18.03.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Ленинградская – пер.Грибоедова – ул.Грибоедова – ул.Лермонтова в Ленинградском районе "и постановление мэра г.Калининграда №1541 от 22.06.2004 г. «О внесении изменений и дополнений в постановление мэра г.Калининграда №593 от 18.03.2004 г.»

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-восточной части города в фортовом поясе 19-20вв., в зоне жилой застройки низкой плотности, застроенной по принципу «город-сад»

Квартала находится в зоне особого градостроительного регулирования пруда Верхний.

Квартал ограничен: с северо-запада, юго-запада и востока красными линиями улиц местного значения – ул. Ленинградская, ул. Лермонтова, ул. Грибоедова и с севера красными линиями главного проезда – пер. Грибоедова.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 18378,00 м².

Территория межевания расположена в кадастровом квартале №39:15:13-18-19

Существующая жилая застройка представлена 1-3 эт. жилыми домами коттеджного типа довоенной постройки с приусадебными земельными участками, 4 эт. многоквартирным жилым домом 1981 года строительства.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) одиннадцать земельных участков, площадью - 6809,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 6458,00 м² и ранее сформирован один земельный участок, площадью – 1570,00 кв.м. Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 8028,00 кв.м

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.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий - 5574,00 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 существующие жилые дома устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам территорий инженерных коммуникаций, с учетом естественных границ сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Кроме того размеры земельной доли для зданий разной этажности основываются на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах. Такими элементами территории являются:

- территории под жилыми зданиями,
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям,
- открытые площадки для временного хранения автомобилей,
- придомовые зеленые насаждения
- площадки для отдыха и игр
- хозяйственные площадки
- физкультурные площадки

(При подготовке СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958г, в соответствии нормативными документами каждого периода строительства.)*Результаты расчета приведены в таблице I*

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

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 18378,00 м².

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 8028,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у} - S_{м.з.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$ - площадь квартала в красных линиях; $S_{к.} = 18378,00$ м²;

$S_{с.з.у}$ – площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 8028,00$ м²;

$S_{м.з.}$ – муниципальные земли, $S_{м.з.} = 507,00$ м²;

$$S_{м.} = 18378,00 - 8028,00 - 507,00 = 9843,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 9843,00 м².

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10 приложение 3*, стр.35, размер приквартирных, приусадебных земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные жилые дома в застройке коттеджного типа, составляет 400-600 м² (включая площадь застройки).

Проектом предлагается сформировать для 1-2 квартирных жилых домов земельные участки площадью не менее 600,00 кв.м.

Размеры земельных участков для многоквартирных. 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 каждого жилого дома.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times U_{п.з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{п.з.д.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие жилые дома – 9430,00 м².

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

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.}$$

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

$S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию, $S_{м.} = 9843,00$ м²;

$S_{ф.з.у.}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий, $S_{ф.з.у.} = 8528,00$ м²

$$S_{с.н.} = 9843,00 - 8528,00 = 1315,00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 1315,00 кв.м

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 Ленинградская – пер.Грибоедова – ул.Грибоедова – ул.Лермонтова в Ленинградском районе г.Калининграда, сохраняются все ранее созданные и ранее сформированные земельные участки(№№1-11) общей площадью в границах красных линий - 8028,00 м².

и формируется одиннадцать земельных участков, в т.ч.:

один земельный участок земель общего пользования (муниципальные земли):

Уч.№13 – площадью 507,00 м²,

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

Уч.№14 – площадью 1422,00 м² - под существующие жилые дома ,
расположенные по адресу ул.Лермонтова 15, 15а;

Уч.№15 – площадью 812,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Ленинградская 26;

Уч.№16 – площадью 942,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу пер.Грибоедова 4;

Уч.№17 – площадью 950,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу пер.Грибоедова 6;

Уч.№18 – площадью 3490,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу пер.Грибоедова 8-12, ул.Грибоедова 5-7;

Уч.№19 – площадью 712,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Лермонтова 23;

Уч.№20 – площадью 200,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Лермонтова 19 (для
присоединения к ранее созданному земельному участку);

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

Уч.№21 – площадью 27,00 м², для присоединения к ранее созданному зем. участку №2;

Уч.№22 – площадью 738,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;

Уч.№23 – площадью 550,00 м²; под размещение объекта строительства жилой зоны;

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,8378	1,8378
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,9843	0,9843
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	1,2296	1,2296
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- - территории малоэтажной застройки в т.ч.	- " -	0,8528	0,8528
	- малоэтажные многоквартирные жилые дома		0,3490	0,3490
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа с приусадебными земельными участками	- " -	0,5038	0,5038
	- заброшенные сады, огороды и пустыри	- " -	0,1315	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,1315
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,9843	0,9843
	- ранее созданные зем.участки	- " -	0,8028	0,8028
	- муниципальные земли	- " -	0,0507	0,0507

