

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:
Глинки – Лозовая – Герцена - Барклай де Толли
в Ленинградском районе

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 нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
B. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
V. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №869 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Глиники - Лозовая - Герцена - Барклай де Толли в Ленинградском районе"	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Данные администрации Ленинградского района исх. №1859 от 02.09 2004 г.	22-23
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1исх. №603 от 14.09 2004 г.	24
7. Выписка из ЕГРЗ	25-43
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	44-53

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Глинки – Лозовая – Герцена – Барклая де Толли 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 землестроительной 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 землестроительной 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 Росземкастстром.

- 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 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 №869 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Глинки – Лозовая – Герцена – Барклая де Толли 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. Барклая де Толли, с северо-запада - ул. Глинки, с северо-востока – ул. Лозовая.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-09-05.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 40 057,00 м².

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

На территории квартала ранее создано 18 земельных участков и ранее сформировано 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 9 809,00м², в т. ч. факт. в границах красных линий 9 905,00м², и ранее сформированных – 827,00м².

Анализ существующего положения выявил несоответствие данных ЕГРЗ между учетной площадью земельных участков №39:15:13-09-05:0020 и №39:15:13-09-05:0021 и площадью указанной в правоустанавливающих документах.

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».

Проектом межевания предлагается.

сохранить границы 16 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 8 468,00 м² (фактическая площадь в границах красных линий –8564, м²);

ликвидировать два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и два ранее сформированных земельных участка под сады и огороды общей площадью 2 168,00 м²; .

сформировать земельные участки под существующие жилые дома и земельные участки сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, в т. ч.: под объекты жилищного назначения и объекты соцкультбыта

Границы земельных участков существующих жилых домов 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.

Выявлены несоответствия данных ЕГРЗ между учетной площадью земельных участков и площадью указанной в правоустанавливающих документах, предлагается ликвидировать путем внесения изменений в правоустанавливающие документы.

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 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 удельного показателя земельной доли, приходящегося на 1 м² общей площади жилых помещений для 1-эт. жилых домов довоенного строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

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

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и площадью сохраняемых ранее созданных земельных участков в границах красных линий и формируемых земельных участков всех зданий.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\kappa} - (S_{\text{с.з.у.к.}} + S_{\text{ж.}})$$

где $S_{\text{св.}}$ - площадь сверхнормативной территории;

S_{κ} - площадь квартала в границах красных линий; $S_{\kappa} = 40\ 057,00$ м²;

$S_{\text{с.з.у.к.}}$ - площадь ранее созданных сохр. зем. уч. в гран. красных линий; $S_{\text{с.з.у.к.}} = 8\ 564,00$ м²;

$S_{\text{ж.}}$ - суммарная проектная площадь формируемых зем. участков сущ. жилых домов;

$S_{\text{ж.}} = 11\ 368,00$ м²;

$$S_{\text{св.}} = 40\ 057,00 - (8\ 564,00 + 11\ 368,00) = 20\ 125,00 \text{ м}^2.$$

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

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Глинки – Лозовая – Герцена – Барклай де Толли в Ленинградском районе

формируются 54 земельных участка, в том числе:

18 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 11 368,00 м² в т. ч.:

Участок №17-18 - площадью 600,00 м²

Участок №19 - площадью 654,00 м²

Участок №20 - площадью 231,00 м²

Участок №21 - площадью 612,00 м²

Участок №22 - площадью 617,00 м²

Участок №23 - площадью 652,00 м²

Участок №24 - площадью 600,00 м²

Участок №25 - площадью 1 251,00 м²

Участок №26 - площадью 637,00 м²

Участок №27 - площадью 624,00 м²

Участок №28 - площадью 600,00 м²

Участок №29 - площадью 665,00 м²

Участок №30 - площадью 625,00 м²

Участок №31-34 - площадью 600,00 м²

35 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 20 125,00 м², в т. ч.:

10 зем. уч. сверхнорм. терр. подлеж. распределению, общей площадью – 1 013,00 м², в т. ч.:

Участок №35 – площадью 40,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №36 – площадью 56,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №37 – площадью 38,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №38 – площадью 41,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №39 – площадью 35,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №40 – площадью 145,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №41 – площадью 227,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №42 – площадью 145,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №43 – площадью 182,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

Участок №44 – площадью 102,00 м² – сверхнорм. терр. подлежащая распределению

2 зем. уч. сверхнорм. терр. под благоустройство, общей площадью – 571,00 м², в т. ч.:

Участок №45 – площадью 324,00 м² – под проектное благоустройство

Участок №46 – площадью 247,00 м² – под проектное благоустройство

1 земельный участок под перекладку инженерных коммуникаций

Участок №47 – площадью 112,00 м²

22 земельных участка сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, общей площадью – 14 534,00 м², в т. ч.:

Участок №48 – площадью 450,00 м² - под строительство магазина товаров повседневного спроса

Участок №49 – площадью 450,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №50 – площадью 600,00 м² - под строительство жилого дома
с пристр. помещениями соц.-культ. или бытового назначения

Участок №51 – площадью 600,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №52 – площадью 600,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №53 – площадью 650,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №54 – площадью 692,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №55 – площадью 680,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №56 – площадью 670,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №57 – площадью 676,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №58 – площадью 648,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №59 – площадью 633,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №60 – площадью 758,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №61 – площадью 680,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №62 – площадью 800,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №63 – площадью 680,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №64 – площадью 720,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №65 – площадью 755,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №66 – площадью 700,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №67 – площадью 892,00 м² - под строительство жилого дома

Участок №68-69 – площадью 600,00 м² - под строительство жилого дома

1 земельный участок территории общего пользования

Участок №70 – площадью 3 895,00 м²

Проектом межевания предлагается ликвидировать несоответствия учетных данных по ранее созданным земельным участкам №39:15:13-09-05:0020 и №39:15:13-09-05:0021 путем внесения изменений в правоустанавливающие документы.

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

