

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 Кольцова – Лозовая – Герцена – Д.Давыдова
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 площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
Б. 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
В. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №2590 от 23.09.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Кольцова – Лозовая – Герцена – Д.Давыдова в Ленинградском районе";	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные ФГУП "Калининградтехинвентаризация"	21-22
6. Данные по жилому фонду и населению	23
7. Заключение ОАО "Институт Запводпроект" №285 от 02.08.2004 г	24-25
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	26-38
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	39-44

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: Кольцова – Лозовая – Герцена – Д.Давыдова 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 22 декабря 2004 г. №190-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 №2590 от 23.09.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Кольцова – Лозовая – Герцена – Д.Давыдова в Ленинградском районе ".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части, в зоне жилой застройки 1-3 эт. с приусадебными участками. Ограничен красными линиями улиц местного значения: с запада – ул.Герцена, с юго-запада – ул.Д.Давыдова, с востока – ул.Кольцова, с севера – ул.Лозовая.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 26436,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-09-06

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными домами довоенной постройки и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

В центре квартала расположены искусственные водоемы – емкости поверхностного стока.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) одиннадцать земельных участков, площадью - 5506,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 5365,00 м² и ранее сформировано три земельных участка, площадью – 2117,00 м², в т.ч. сохраняемых в границах красных линий – 1310,00 м². Площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий – 6675,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории, с последующим формированием земельных участков под размещение объектов строительства.

Проектом межевания

- предлагается установить красные линии;
- предлагается к ликвидации один ранее сформированный земельный участок: участок №14 (опорный план - лист1) - земельный участок под садово-огородное хозяйство, площадью - 807,00 м².

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 4612,00 м².

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 устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков 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 жилых домов, расположенных в квартале, с учетом сохраненных ранее созданных и сформированных земельных участков.

Площадь квартала в согласованных границах - 26436,00 кв.м, в т.ч.:

- в границах красных линий - 26232,00 кв.м,
- в границах проектируемых красных линий - 24663,00 кв.м.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и сформированных земельных участков в границах красных линий – 6675,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{т.} - S_{с.з.у.}$$

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

$S_{т.}$ - площадь территории; $S_{т.} = 24663,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и сформированных зем. участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 6675,00 \text{ м}^2$;

$$S_{м.} = 24663,00 - 6675,00 = 17988,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории подлежащей межеванию составляет 17988,00 м².

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

$$S_{норм.к.} = S_{ж} \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.к.}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{ж}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

$Y_{з.д.}$ – удельный показатель земельной доли;

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10* и приложения 3*, нормативный размер земельного участка 1-2 квартирных жилых домов составляет 400,00-600,00 кв.м.

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

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков существующих зданий..

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{в.о.}$$

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

$S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию; $S_{м.} = 17988,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий; $S_{ф.з.у.} = 7538,00 \text{ м}^2$.

$S_{в.о.}$ - площадь земельного участка водного объекта; $S_{в.о.} = 1066,00 \text{ м}^2$.

$$S_{с.н.} = 17988,00 - 7538,00 - 1066,00 = 9384,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории - 9384,00 м².

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 Кольцова – Лозовая – Герцена – Д.Давыдова в Ленинградском районе, сохраняются тринадцать ранее созданных и сформированных земельных участков (№№1-13), общей площадью в границах красных линий – 6675,00 м², и формируется двадцать три земельных участка, в т.ч.:

один земельный участок территории водного объекта

Уч.№15 – площадью 1066,00 м² - под емкости поверхностного стока,

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

Уч.№16 – площадью 748,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Герцена, 70;

Уч.№17 – площадью 444,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Герцена, 72;

Уч.№18 – площадью 691,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Герцена, 76;

Уч.№19 – площадью 805,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Лозовая, 9;

Уч.№20 – площадью 742,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Лозовая, 7;

Уч.№21 – площадью 790,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Лозовая, 5;

Уч.№22 – площадью 825,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Лозовая, 1

Уч.№23 – площадью 930,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Кольцова, 3-5

Уч.№24 – площадью 948,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Д.Давыдова, 10-12

Уч.№25 – площадью 615,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Д.Давыдова, 24

земельные участки сверхнормативной территории, в т.ч.:

- четыре земельных участка для перераспределения, в т.ч.:

Уч.№26 – площадью 62,00 м² – сверхнормативная территория,
для присоединения к ранее созданным земельным участкам

Уч.№27 – площадью 715,00 м² – сверхнормативная территория,
для присоединения к ранее созданным земельным участкам

Уч.№28 – площадью 179,00 м² – сверхнормативная территория,
для присоединения к ранее созданным земельным участкам

Уч.№29 – площадью 74,00 м² – сверхнормативная территория,
для присоединения к ранее созданным земельным участкам

- восемь земельных участков под размещение объектов строительства, в т.ч.:

Уч.№30 – площадью 600,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№31 – площадью 600,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№32 – площадью 900,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№33 – площадью 874,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№34 – площадью 754,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№35 – площадью 766,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№36 – площадью 790,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

Уч.№37 – площадью 3070,00 м² – сверхнормативная территория,
под размещение объекта строительства

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	2.4663	2.4663
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : <ul style="list-style-type: none"> • территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории 2-4 этажной застройки - территории малоэтажной застройки - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально-складской застройки • территория водного объекта 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1.7998 0.7538 — — 0.7538 0.7538 — 1.0450 — — —	1.7998 0.7538 — — 0.7538 0.7538 — — —
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,9384
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные зем.участки - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования 	- " - - " - - " - - " -	0.6675 0.6675 — —	0.6675 0.6675 — —

Б. Графический материал