

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
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: Еловая аллея - Куйбышева - Майская
в Ленинградском районе
(том II)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2008 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. 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
В. Исходные данные	13
1. Постановление главы города Калининграда -мэра города №2669 от 15.11 2007г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Еловая аллея - Куйбышева - Майская в Ленинградском районе"	14
2. Границы территории межевания	15
3. Данные по существующему жилому фонду и населению	17
4. Данные администрации Ленинградского района исх. №3333 от 29.10 2008 г.	18
5. Справки с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №30-4660, №30-4661, исх. №30-4662, исх. №30-4663, исх. №30-4650 от 10.06 2008 г.	20
6. Выписки из ЕГРЗ	25
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	31

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Еловая аллея - Куйбышева - Майская в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- 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;
- 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»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г. Калининграда №2669 от 22.11 2007г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Еловая аллея - Куйбышева - Майская в Ленинградском районе", муниципальный контракт №6 на на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г.Калининграде от 04.06.08г.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной жилой части города, в жилой застройке микрорайонного типа (5-9 этажей и выше).

Квартал с запада, севера и востока ограничен красными линиями улиц местного значения: пер.Майский, ул.Майская, ул.Еловая аллея, с юга - красными линиями магистральной улицы районного значения: ул.Куйбышева и красными линиями второстепенного проезда.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131933.

Площадь территории межевания в границах существующих красных линий составляет 84 738,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5-9-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее создано 4 земельных участков и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 10516,00 м² и ранее сформированного – 510,00м².

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.»

Границы 3 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 10481,00 м² и 1 ранее сформированного земельного участка площадью 510,00 м² принимаются без изменений.

Ранее созданный земельный участок с кадастровым номером 39:15:131933:29, созданный под строительство магазина и салона красоты, предлагается к смене разрешенного использования – «под существующую детскую площадку», в связи с возможностью переноса на территорию соседнего квартала, проектные границы которого представлены в томе I настоящего проекта межевания.

Границы вновь образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда и пешеходного доступа к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды.

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 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 (и нежилых) помещений, м²

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

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 межевания квартала в границах красных линий улиц: Еловая аллея - Куйбышева - Майская в Ленинградском районе **формируется 16 земельных участков, в том числе:**

14 земельных участков под сущ. многоквартирные дома, общей площадью – 72438,00 м² в т. ч.:

Участок №5	под существующий многоквартирный дом	4660.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>431.00</i>
Участок №6	под существующий многоквартирный дом	5110.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>751.00</i>
Участок №7	под существующий многоквартирный дом	5460.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>319.00</i>
Участок №8	под существующий многоквартирный дом	4645.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1167.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>85.00</i>
Участок №9	под существующий многоквартирный дом	7405.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1768.00</i>
Участок №10	под существующий многоквартирный дом	5796.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1479.00</i>
Участок №11	под существующий многоквартирный дом	6025.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1108.00</i>
Участок №12	под существующий многоквартирный дом	5055.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1038.00</i>
Участок №13	под существующий многоквартирный дом	5250.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1288.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>572.00</i>
Участок №14	под существующий многоквартирный дом	4387.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>862.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>364.00</i>
Участок №15	под существующий многоквартирный дом	4571.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>707.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>192.00</i>
Участок №16	под существующий многоквартирный дом	5084.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>772.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>43.00</i>
Участок №17	под существующий многоквартирный дом	4000.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1047.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>56.00</i>
Участок №18	под существующий многоквартирный дом	4990.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>1062.00</i>
	<i>проезд</i>	<i>68.00</i>

1 земельный участок под установку контейнеров по сбору ТБО

Участок №19	под установку контейнеров по сбору ТБО	300.00
-------------	--	---------------

1 земельный участок территории, подлежащей перераспределению

Участок №20	территория, подлежащая перераспределению	1009.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	<i>170.00</i>

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	8,4738	8,4738
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 внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнорм. территория	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	7,3747 7.2438 4,4185 2,8253 — — — — — — — — — — — — —	7,3747 7.2438 4,4185 2,8253 — — — — — — — — — — — — —
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	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,0991 1,0991 — — — —	1,0991 1,0991 — — — —