

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания квартала
границах красных линий улиц:
Косм. Леонова – Войнич – Алябьева – Лейт. Яналова
в Центральном 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 благоустройства существующей жилой застройки | 5 |
| Таблица I | 6 |
| 2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов | 7 |
| Таблица II | 8 |
| 2.3. Выводы | 9 |
| 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания | 10 |
| B. 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 |
| B. Исходные данные | 14 |
| 1. Постановление мэра г. Калининграда №1993 от 27.07 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Косм. Леонова - Войнич - Алябьева - Лейт. Яналова в Центральном районе" | 15 |
| 2. Границы квартала межевания | 16 |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации | 17-20 |
| 4. Данные администрации Центрального района №1296 от 13.09 2004 г. | 21-23 |
| 5. Данные управления образования | 24 |
| 6. Данные по существующему жилому фонду и населению | 25 |
| 7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1исх. №5134 от 20.09 2004 г. | 26-27 |
| 8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 17 | 28 |
| 9. Выписка из ЕГРЗ | 29-41 |
| 10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. | 42-50 |

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах улиц: Косм. Леонова – Войнич – Алябьева – Лейт. Яналова в Центральном районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений”, с изменениями и дополнениями от 21.08.2000 г., постановление правительства №615;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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 2.01.2000г. №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 Росземкастом.

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевания) 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.

- 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 №1993 от 27.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Косм. Леонова – Войнич - Алябьева - Лейт. Яналова в Центральном районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части города, в жилой застройке средней плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Войнич, с востока – ул. Алябьева, с юга - ул. Лейт. Яналова и с запада - магистральной улицей районного значения – ул. Косм. Леонова.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-13-09.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 50 075,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-5 этажными жилыми домами довоенной, послевоенной и современной постройки, в т.ч., со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями.

На территории квартала расположены производственные и учебное здания средней школы №10.

На территории квартала ранее создано 10 земельных участков и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 31 551,00 м² и ранее сформированных – 28,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания предлагается:

сохранить 8 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, общей площадью – 9 227, кв.м.

ликвидировать 3 ранее созданных зем. участка, общей площадью – 22 278,00 кв.м в т.ч.:

земельный участок под существующий жилой дом по ул. Лейт. Яналова, 12, площадью – 1 131,00 кв.м и земельный участок средней школы №10, площадью – 21 104,00 кв.м, т. к. границы земельных участков не совпадают с красными линиями и с границами используемой территории

земельный участок под гараж и склады, по причине не использования по целевому назначению

сформировать 2 земельных участка школы №10, общей площадью 22 157,00 кв.м, в т. ч.

zem. участок под учебное здание школы, площадью 19 292,00 кв.м

zem. участок под производственные здания школы, площадью 2 865,00 кв.м

сформировать земельные участки под существующие жилые и нежилые здания

Площадь земельных участков под существующие нежилые здания принимается 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 земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируется земельный участок территории общего пользования.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями 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.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. 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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{z.d.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{z.d.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

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

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Косм. Леонова – Войнич – Алябьева – Лейт. Яналова в Центральном районе

сохраняются 8 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, общей площадью – 9 227,00 кв.м

предлагаются к ликвидации 3 ранее созданных земельных участка, общей площадью – 22 278,00 кв.м

формируются 7 земельных участков, в том числе:

3 земельных участка под сущ. нежил. здания и строения, общей площадью – 22179,00 м² в т.ч.:

Участок №9 - площадью 19 292,00 м² – под учебное здание школы

Участок №10 - площадью 2 865,00 м² – под производственные здания школы

Участок №11 - площадью 22,00 м² – под существующий гараж

3 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью – 17 659,00 м² в т. ч.:

Участок №12 - площадью 11 335,00 м² – под существующие жилые дома

Участок №13 - площадью 1 133,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №14 - площадью 5 191,00 м² – под существующие жилые дома

1 земельный участок территории общего пользования

Участок №15 – площадью 1 010,00 м²

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 | 5,0075 | 5,0075 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию в том числе : <ul style="list-style-type: none"> • территории сущ. жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории 2-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки - малоэтажные 2 кв. жилые дома с при квартирными земельными участками - малоэтажные 3 кв. жилые дома с при квартирными земельными участками - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культ.- бытового обслуживания внекорпорационного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства | - " - - " - | 4,0848 1,9744 — 1,9744 — — — — — 2,1104 — — — — — — — — | 4,0848 1,8691 — 1,8691 — — — — — 2,2157 — — — — — — — — |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки - зеленые насаждения общего пользования - территория инженерных сооружений - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования | - " - - " - - " - - " - - " - | — 0,9227 — — — | — 0,9227 — — — |