

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет 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
Лейтенанта Калинина - Лукашова -
вновь проектируемая улица

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 земельных участков существующих зданий	6
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 мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2616 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова - вновь проектируемая улица в пос. Чкаловск в Центральном районе»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Справка Администрации Центрального района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	16
4. Данные по существующему населению, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»	19
5. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	21
6. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	26

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе 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;

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

- Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 4 июля 2007 года №221-ФЗ;

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Постановлением 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»;

- Постановлением 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»;

- 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);

- 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»;

- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003г., 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”;

- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2616 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова - вновь проектируемая улица в пос. Чкаловск в Центральном районе», муниципальный контракт №6 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

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой зоне, северо-западная часть в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, юго-восточная часть в зоне парков, скверов, садов, бульваров. Территория межевания ограничена с запада красной линией улицы местного значения - ул. Лукашова; с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Лейт. Лукашова и с юга и востока красной линией вновь проектируемой улицы.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 32860,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:121043.

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

Юго-западная и юго-восточная части территории межевания находятся в шумовой запрещенной зоне строительства (5997,00 кв.м. и 12063,00 кв.м.), северо-западная и северная части находятся в шумовой зоне ограничения застройки (11576,00 кв.м. и 3006,00 кв.м.).

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) три земельных участка, площадью - 2580,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 2580,00 м².

Суммарная площадь сохраняемых без изменения ранее созданных земельных участков - 4148,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-5), общей площадью в границах красных линий – 4148,00 м² и формируется девять земельных участков, в т.ч.:

Шесть земельных участков под существующие многоквартирные дома, в т.ч.:

Участок 6 - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 20 площадью **1175.00 кв.м.;**

Участок 7 - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 22 площадью **1390.00 кв.м.;**

Участок 8 - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 24 площадью **595.00 кв.м.,** для присоединения к участку №3;

Участок 9 - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 26 площадью **1110.00 кв.м.;**

Участок 10 - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 28 площадью **1090.00 кв.м.;**

Участок 11 - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 29 площадью **1240.00 кв.м.;**

Территория, свободная от застройки капитальными строениями, в т.ч.:

Участок 12 - под строительство детского дошкольного учреждения по ул. Лукашова площадью **6300.00 кв.м.;**

Участок 13 - под строительство объектов в шумовой зоне по ул. Лукашова площадью **2782.00 кв.м.;** в т.ч. часть 1 - 311,00 кв.м. - территория инженерных коммуникаций

Участок 14 - под строительство объектов в шумовой зоне по ул. Лейт. Калинина площадью **13030.00 кв.м.;** в т.ч. часть 1 - 78,00 кв.м. - охранный зона ЛЭП, часть 2 - 294,00 кв.м. - территория инженерных коммуникаций, часть 3 - 340,00 кв.м. - охранный зона ЛЭП, часть 4 - 5215,00 кв.м. - водоохранная зона ручья Воздушного.

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	3,2860	3,2860
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 малоэтажной застройки • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " -	2,8712 0,6600 0, 6600 — — —	2,8712 0,6600 0, 6600 — — —
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> Ранее созданные сохраняемые земельные участки 	- " -	0,4148 0,4148	0,4148 0,4148

Б. Графический материал:

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).

2. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2616 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова - вновь проектируемая улица в пос. Чкаловск в Центральном районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации

4. Справка Администрации Центрального района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением

5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»

7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

**8. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением**