

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
Грига – 1812 года – Литовский вал – ул. Стекольная

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2009 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 |
| Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице I. | 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 22.09.2008г. № 1512 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Грига – 1812 года – Литовский вал – ул.Стекольная в Ленинградском районе» | 14 |
| 2. Границы территории межевания | 15 |
| 4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» на 3 листах | 16 |
| 6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель | 19 |
| 7. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 4 листах | 22 |

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Грига – 1812 года – Литовский вал – ул.Стекольная в Ленинградском районе 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 от 22.09.2008г. № 1512 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Грига – 1812 года – Литовский вал – ул.Стекольная в Ленинградском районе», Муниципальный контракт № 6 на выполнение комплекса работ по разработке: проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г.Калининграде от 04 июня 2008г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой зоне, в районе жилой застройки средней плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: Грига, 1812 года, Литовский вал, ул. Стекольная в Ленинградском районе.

Площадь квартала в границах красных линий составляет – 29429,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13 25 24.

Существующая жилая застройка представлена 3-4-5-этажными жилыми домами, в т.ч. довоенной постройки.

На территории данного квартала сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ пять земельных участков:

- земельный участок №39:15:132524:1 под строительство жилого многоквартирного дома со встроенными административно-торговыми помещениями по ул. 1812 года,126;
- земельный участок №39:15:132524:3 под существующий многоэтажный многоквартирный дом со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями по ул. Стекольной, 31-37А;
- земельный участок №39:15:132524:4 под существующее административное здание по ул. 1812 года,102;
- земельный участок №39:15:132524:5 под существующее административное и складские здания по ул. Стекольная,39-41;
- земельный участок №39:15:132524:6 под ТП-845 по ул. Грига,8.

Суммарная площадь ранее учтенных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 11503,00 м².

Суммарная площадь сохраняемых без изменения и уточняемых земельных участков - 11583,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков с кадастровыми номерами №39:15:132524:1, №39:15:132524:3, №39:15:132524:4, №39:15:132524:5 – границы данных земельных участков предлагается уточнить с учетом существующих красных линий, существующих строений и сложившихся границ землепользования.

Границы одного ранее учтенного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельного участка с кадастровым номером №39:15:132524:6 под ТП-845 по ул.Грига,8 площадью 89,00 м², принимаются без изменений.

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

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, проектных площадей земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице I.

Таблица 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 Грига – 1812 года – Литовский вал – ул. Стекольная в Ленинградском районе, сохраняется без изменений один ранее учтенный земельный участок, границы четырех ранее учтенных земельных участков предлагаются к уточнению и формируются девять новых земельных участков:

Земельный участок 6 - под существующую автостоянку по ул. 1812 года площадью **240.00 м²**, в т.ч., проезд - 168.00 м²;

Земельный участок 7 - под существующую площадку для установки контейнеров по сбору ТБО по ул. 1812 года площадью **80.00 м²**;

Земельный участок 8 - под существующую площадку для установки контейнеров по сбору ТБО по ул. Стекольной площадью **65.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 32.00 м²;

Земельный участок 9 - под существующую площадку для игр детей по ул. Стекольной площадью **707.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 141.00 м²;

Земельный участок 10 - под существующие многоквартирные дома по ул. 1812 года, №104, №106, №108, №110 площадью **2374.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 75.00 м², 224.00 м²;

Земельный участок 11 - под существующий многоквартирный дом по ул. 1812 года, № 112-114 площадью **1020.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 146.00 м²;

Земельный участок 12 - под существующие многоквартирные дома со встроенными складскими помещениями по ул. 1812 года, №116, №118, №120, №122, №124 площадью **3671.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 254.00 м²;

Земельный участок 13 - под существующий многоквартирный дом по ул. Стекольная, № 23-29 площадью **3650.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 87.00 м²;

Земельный участок 14 - под обслуживание существующего многоквартирного дома по ул. Стекольная, № 45-51 площадью **2523.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 154.00 м²;

Земельный участок 15 - под обслуживание существующего многоквартирного дома со встроенными административными помещениями по ул. Грига, № 2-8 площадью **3516.00 м²**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - 846.00 м².

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 | 2,9429 | 2,9429 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | - " - | 1,6754 | 1,6754 |
| | в том числе : | | | |
| | • территории жилой застройки, из них: | - " - | 1,6754 | 1,6754 |
| | - территории 2-5-этажной застройки | - " - | 1,6754 | 1,6754 |
| | • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения | - " - | — | — |
| | • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) | - " - | — | — |
| | • сверхнормативная территория | - " - | — | — |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: | - " - | | |
| | – Ранее учтенные сохраняемые и ранее учтенные уточняемые земельные участки | | 1,1583 | 1,1583 |
| | – Формируемые земельные участки нежилых строений и сооружений | | 0,1092 | 0,1092 |

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 22.09.2008г. № 1512 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Грига – 1812 года – Литовский вал – ул.Стекольная в Ленинградском районе»

2. Границы территории межевания

4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» на 3 листах

6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

7. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 4 листах