

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

A. 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
B. 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
C. 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

A. 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, м^2

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м^2

$Y_{\text{з.д.}}$ - 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.1812года, №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.1812года, № 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.1812года, №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

№ 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 в том числе : <ul style="list-style-type: none">• территории жилой застройки, из них:<ul style="list-style-type: none">- территории 2-5-этажной застройки• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения• территории объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)• сверхнормативная территория	- " -	1,6754	1,6754
			1,6754	1,6754
			1,6754	1,6754
			—	—
			—	—
			—	—
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none">– Ранее учтенные сохраняемые и ранее учтенные уточняемые земельные участки– Формируемые земельные участки нежилых строений и сооружений	- " -	1,1583	1,1583
			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

B. 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