

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: Барнаульская – Больничная - Вагнера
в Ленинградском районе

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 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
Б. 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
В. Исходные данные	14
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" №1584 от 07.10 2008г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барнаульская – Больничная – Вагнера в Ленинградском районе г.Калининграда»	15
2. Данные по существующему жилому фонду	17
3. Выписки из ЕГРЗ	18
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	19

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: Барнаульская – Больничная - Вагнера 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 главы администрации городского округа "Город Калининград" №1584 от 07.10 2008г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барнаульская – Больничная – Вагнера в Ленинградском районе г.Калининграда», муниципальный контракт №16 по лоту №1 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной жилой зоне в историческом ядре города, в жилой застройке средней этажности.

Территория с северо-востока ограничена красными линиями улицы местного значения – Барнаульская, с севера и северо-запада - красными линиями улиц местного значения – Больничная и Сибирская, с юга - улицы местного значения – Вагнера.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:13 23 18.

Площадь территории межевания в границах существующих красных линий составляет 23 390,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 4-5-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее создано и сформировано 11 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных и сформированных земельных участков составляет 11 921,00 м².

Проект межевания выполнен на топографической основе масштаба 1:500, съемка 2009г.

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 11 ранее созданных и сформированных земельных участков общей площадью 11 921,00 м² принимаются без изменений.

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 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., с учетом коэффициента семейственности (письмо Калининградстата исх.№1061/12-09 от 29.05.07г.).

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 и сформированных 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

По Положению об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах (утвержденных Постановлением Правительства №1223 от 26.09.1997г.) в случае, если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам и с учетом фактического удельного показателя земельной доли.

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

$$U_{\text{з.д.ф.}} = S_{\text{факт.}} / S$$

где $S_{\text{факт.}}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$U_{\text{з.д.ф.}}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Барнаульская – Больничная - Вагнера в Ленинградском районе формируются 12 земельных участков, в том числе:

Участок	12	под существующий многоквартирный дом	2100.00 кв.м
		<i>в т.ч. охр.зона инж.коммуникаций - 331.00кв.м , проезд – 97,00 кв.м</i>	
Участок	13	под существующий многоквартирный дом	2270.00 кв.м
		<i>в т.ч. охр.зона инженерных коммуникаций - 449.00 кв.м</i>	
Участок	14	под существующий многоквартирный дом	1550.00 кв.м
		<i>в т.ч. охр.зона инж.коммуникаций - 470.00кв.м , проезд – 30,00 кв.м</i>	
Участок	15	под существующий многоквартирный дом	3950.00 кв.м
		<i>в т.ч. охр.зона инж.коммуникаций - 858.00кв.м , проезд – 375,00 кв.м</i>	
Участок	16	под существующее здание трансформаторной подстанции	125.00 кв.м
Участок	17	под существующую автостоянку	295.00 кв.м
Участок	18	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132318:7	308.00 кв.м
Участок	19	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132318:7	14.00 кв.м
Участок	20	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132318:7	319.00 кв.м
Участок	21	территория, подлежащая перераспределению	33.00 кв.м
Участок	22	территория, подлежащая перераспределению	451.00 кв.м
Участок	23	территория, подлежащая перераспределению	64.00 кв.м

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2009 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,3390*	2,3390
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : <ul style="list-style-type: none"> • территории сущ. жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 2-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - 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 • сверхнормативная территория 	_ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _	1,1479 0,9870 — 0,9870 — — — — — — — 0,0125 —	1,1479 0,9870 — 0,9870 — — — — — — — 0,0125 —
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 	_ " _ _ " _ _ " _ _ " _ _ " _	1,1921 1,1921 — — —	1,1921 1,1921 — — —

*Примечание: Разница между площадью квартала, подлежащего межеванию и итоговой суммой ранее созданных, сформированных и вновь образуемых земельных участков будет ликвидирована при уточнении земельного участка с кадастровым номером 39:15:132318:8, стоящего на кадастровом учете декларативно.