

Мэрия города Калининграда
Управление 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:
Янтарная – Платова – Малая Лесная - Червонная
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	4
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и планировочными ограничениями.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление и.о. мэра г. Калининграда №2077 от 29.08 2003 г. "О предварительном согласовании ООО ВестБалтСтрой" места размещения квартала жилой застройки в границах улиц Янтарная - Платова - Малая Лесная - Червоная в Ленинградском районе"	15
2. Границы межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	17-20
4. Письмо главы администрации Ленинградского района г. Калининграда №1754 от 15.10 2003 г.	21-22
5. Данные Калининградского лесхоза	23
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
7. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная МУП ЖЭУ-10	25
8. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №Б-1393 от 01.10 2003 г.	26
9. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 4 страницах	27-31
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	32-39

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Янтарная – Платова – Малая Лесная - Червонная в Ленинградском районе разработан 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.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 « Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.»;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 8 апреля 1998 года;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», принятым Государственной Думой 24 ноября 1999 года;

- Законом Калининградской области «О земле», принятым Областной Думой 27 мая 1999 года;

- 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», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года;

- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;

- 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.»;

- проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Состав и содержание работ.»;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде.»;

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»;

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользований в застройке городов и других 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.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление и. о. мэра г. Калининграда №2077 от 29.08 2003 г. "О предварительном согласовании ООО "ВестБалтСтрой" места размещения квартала жилой застройки в границах улиц: Янтарная – Платова – Малая Лесная - Червонная в Ленинградском районе" и письмо директора ООО "ВестБалтСтрой" вход. №5294 от 23.09 2003 г.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северной жилой зоне города, часть квартала находится в зоне жилой застройки низкой плотности. Основная площадь квартала занята огородами. В юго-западной части квартала зеленые насаждения представлены несколькими деревьями не ценных пород.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Янтарной, с востока - ул. Червонной, с юга - ул. Платова, с запада – ул. Малая Лесная.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-8-05.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 37 520,00 м².

Существующая жилая застройка представлена одноэтажными 1-2-3 и 4-кв. жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 4 земельных участка – под строительство индивидуальных жилых домов.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 2 447,00 м².

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 3 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых земельных участков общей площадью 1 490,00 м², в т. ч. фактическая - 2 048,00 м² под строительство индивидуальных жилых домов - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 957,00 м² – под сад-огород – предлагается к ликвидации.

Проектом предлагается определить площади и границы земельных участков под существующие жилые дома, площади и границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства – 45-ти 1-кв. жилых домов, а так же площадь и границы муниципальных земель для прокладки инженерных коммуникаций и устройства подъездных путей.

После формирования границ муниципальных земель, для прокладки инженерных коммуникаций и устройства подъездных путей, установлены красные линии.

Площадь квартала в границах проектных красных линий составляет 33 490,00 м².

2.1. 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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

Для 1-эт. жилых домов довоенной постройки, $U_{\text{з.д.}} = 2,84$

Так как существующие 1-эт. 3-4 кв. жилые дома довоенной постройки имеют очень маленькую площадь жилых помещений (от 65,80 м² до 138,30 м²), расчетные площади земельных участков меньше рекомендуемых СНиП 2.07.01 – 89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; земельные участки для данных домов предлагается сформировать с учетом сложившихся границ.

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Янтарная – Платова – Малая Лесная – Червонная в Ленинградском районе **сохраняются 3 ранее созданных земельных участка**

Участок №1 - площадью 1 158,00 м² – *под неоконченное строительство инд. жил. дома*
Участок №2 - площадью 445,00 м² – *под строительство индивидуального жил. дома*
Участок №3 - площадью 445,00 м² – *под строительство индивидуального жил. дома*

и формируется 58 земельных участка, в том числе:

6 земельных участков под существующие и строящиеся жилые дома:

Участок №4 – площадью 610,00 м² – *под сущ. 1-эт. 3-кв. жил. дом по ул. Янтарная, 6*
Участок №5 – площадью 1 435,00 м² – *под сущ. 1-эт. 4-кв. жил. дом по ул. Янтарная, 8-10*
в т. ч.: 19,00 м² – терр. инженерных коммуникаций
Участок №6 – площадью 972,00 м² – *под сущ. 1-эт. 3-кв. жил. дом по ул. Червонная, 5-7*
Участок №7 – площадью 600,00 м² – *под строящийся жилой дом*
Участок №8 – площадью 155,00 м² – *под стр. жилой дом, дополнительно к зем. уч. №2*
Участок №9 – площадью 155,00 м² – *под стр. жилой дом, дополнительно к зем. уч. №3*

48 земельных участка сверхнормативной территории, общей площадью – 27 515,00 м² в т. ч.:

Участок №10 – площадью 2,00 м² - *для присоединения к земельному участку №1*
Участок №11 – площадью 5,00 м² - *для присоединения к земельному участку №1*
Участок №12 – площадью 8,00 м² - *для присоединения к земельному участку №1*

45 земельных участка под размещение объектов строительства, общей площадью – 27 500,00 м²:

Участок №13-16 – площадью 2 400,00 м² - 4 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №17 – площадью 710,00 м²
Участок №18 – площадью 600,00 м²
Участок №19 – площадью 629,00 м²
Участок №20-28 – площадью 5 400,00 м² - 9 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №29 – площадью 625,00 м²
Участок №30-33 – площадью 2 400,00 м² - 4 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №34 – площадью 625,00 м²
Участок №35-37 – площадью 1 800,00 м² - 3 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №38 – площадью 685,00 м²
Участок №39 – площадью 600,00 м²
Участок №40 – площадью 633,00 м²
Участок №41-42 – площадью 1 200,00 м² - 2 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №43 – площадью 663,00 м²
Участок №44-47 – площадью 2 400,00 м² - 4 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №48 – площадью 689,00 м²
Участок №49-52 – площадью 2 400,00 м² - 4 зем. уч. по 600,00 м²
Участок №53 – площадью 635,00 м²
Участок №54 – площадью 606,00 м²
Участок №55-57 – площадью 1 800,00 м² - 3 зем. уч. по 600,00 м²

4 земельных участка муниципальных земель, общей площадью – 4 030,00 м², в т. ч.:

Участок №58 – площадью 1 035,00 м²
Участок №59 – площадью 1 040,00 м²
Участок №60 – площадью 980,00 м²
Участок №61 – площадью 975,00 м²

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,7520	3,7520
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	3,5472	3,5472
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,3927	0,3927
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0,3927	0,3927
	в том числе :			
	- малоэтажные 3-4 кв. жилые дома	- " -	0,3927	0,3927
	- огороды	- " -	3,1545	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория, в т. ч.:			3,1545
	• муниципальные земли	- " -	—	0,4030
	• в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	2,7515
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,2048	0,2048
	- ранее созданные	- " -	0,2048	0,2048
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—
	-			