

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания участка территории
в границах красных линий улиц
Л.Иванихиной – Иртышская – бульвар Л.Шевцовой – У.Громовой
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет территории нормативного благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
2.2 Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий	8
Таблица II	9
2.4. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
Б. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	13
2. План границ земельных участков	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г.Калининграда от 16.06.2003г. № 1392 “О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Л.Иванихиной – Иртышская – бульвар Л.Шевцовой – У.Громовой в Балтийском районе»	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18
4. Справка Администрации Балтийского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	22
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖРЭУ №9 МУ ЖЭУ «Янтарь»	25
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные председателем ЖСК №11 Камневым А.И.	26
8. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	27
9. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 7 листах	39

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории в границах красных улиц Л.Иванихиной – Иртышская – бульвар Л.Шевцовой – У.Громовой в Балтийском 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» ;

- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года;

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

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

- 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, составе и содержанию работ.»

- 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 II-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования , экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 150);

- положением “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации” (приложение к решению Городского Совета депутатов Калининграда от 09 июля 2003 года № 310 “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”).

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г.Калининграда от 16.06.2003г. № 1392 “О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Л.Иванихиной – Иртышская – бульвар Л.Шевцовой – У.Громовой в Балтийском районе»

1. Анализ существующего положения

Участок территории, на который разрабатывается проект межевания, расположен в южной части города, в жилой застройке высокой плотности, на территории фортового пояса 19-20 вв, ограничен красными линиями жилых улиц местного значения: с запада – ул.Л.Иванихиной, с востока – ул.У.Громовой, с юга – ул.Иртышской, бул.Л.Шевцовой и границей ранее созданного земельного участка.

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными и 9-10-этажными жилыми домами послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 81703,00 м².

Часть квартала площадью 9730,00 м² находится в зоне шумового дискомфорта жилой улицы местного значения с пропуском общественного транспорта – ул.У.Громовой.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:15-08-46.

На территории квартала ранее создано 11 земельных участков, ранее сформирован один земельный участок под существующий детский сад.

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков составляет 63607,00 м², в том числе в границах красных линий – 63229,00 м².

2. Проектное решение

Данным проектом межевания предлагается :

- ликвидировать пять ранее созданных земельных участков, созданных под существующие жилые дома со встроенными нежилыми помещениями, границы которых были сформированы без учета территории общего пользования и границ территории, необходимой для обслуживания встроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений;
- переформировать земельный участок детского сада с учетом существующего ограждения;
- определить площадь и границы земельных участков существующих сооружений и жилых зданий с учетом территории, необходимой для обслуживания встроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений, земельных участков территорий общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам смежных земельных участков и другим естественным границам.

Границы детского сада переформированы по существующим границам благоустройства. Площадь земельного участка детского сада – 11508,00 м².

В ходе пересчета нормативной территории существующего детского сада выявлена сверхнормативная территория , составляющая 3633,00 м²:

Количество мест по лицензии -225; Нормативная площадь земельного участка на 1место - 35,00 м²;

$$S_{\text{норм.д.с.}}=225 \times 35,00=7875,00 \text{ м}^2;$$

$$11508,00 - 7875,00 = 3633,00 \text{ м}^2.$$

2.1. Расчет территории нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" п. 2.11, 2.13 и табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

Таблица I

2.2 Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий

Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями 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.

Площадь сверхнормативной территории определена по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\text{к.}} - S_{\text{с.з.у.}} - S_{\text{н.}} - S_{\text{ж.}} - S_{\text{м.з.}},$$

где $S_{\text{к.}}$ -площадь квартала в границах красных линий, $S_{\text{к.}}=81703,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{с.з.у.}}$ -площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, $S_{\text{с.з.у.}}=36428,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{н.}}$ -площадь земельных участков нежилых зданий и сооружений, $S_{\text{н.}}=448,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{ж.}}$ -суммарная площадь земельных участков жилых зданий (в том числе земельных участков под обслуживание жилых зданий, встроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений и территории общего пользования), $S_{\text{ж.}}=40570,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{м.з.}}$ -площадь муниципальных земель, $S_{\text{м.з.}}=637,00 \text{ м}^2$

$$S_{\text{св.}} = 81703,00 - 36428,00 - 448,00 - 40570,00 - 637,00 = 3620,00 \text{ м}^2$$

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице II.

Таблица II

2.4. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания участка территории, ограниченного красными линиями улиц Л.Иванихиной – Иртышская – бульвар Л.Шевцовой – У.Громовой в Балтийском районе, сохраняются шесть ранее созданных земельных участков, предлагаются к ликвидации пять ранее созданных земельных участков, сохраняется один ранее сформированный земельный участок №12 и формируются 11 земельных участков:

- два земельных участка под существующие нежилые здания, в т.ч.:
 - ✓ уч. №13 площадью 133,00 м² под торговый павильон;
 - ✓ уч. №14 площадью 315,00 м² под существующую трансформаторную подстанцию Т493;
- пять земельных участков под существующие жилые здания:
 - ✓ уч. №15 площадью 7685,00 м² под существующие 9-этажный 251-квартирный жилой дом по ул.Л.Иванихиной,1, 10-этажный 18-квартирный жилой дом по ул.Л.Иванихиной,3, 9-этажный 143-квартирный жилой дом по ул.Л.Иванихиной,5 со встроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:
 - часть участка №1 площадью 151,00 м² - под обслуживание встроенных нежилых помещений;
 - часть участка №2 площадью 7534,00 м² - под существующие жилые дома;
 - ✓ уч. №16 площадью 4153,00 м² под обслуживание территории и благоустройство существующих 10-этажного 40-квартирного жилого дома по ул.Л.Иванихиной,10 и 10-этажного 40-квартирного жилого дома по ул.Л.Иванихиной,12;
 - ✓ уч. №17(1) площадью 2299,00 м² - под существующий 5-этажный 146-квартирный жилой дом;
 - ✓ уч. №17(2) площадью 3097,00 м² - под существующий 5-этажный 146-квартирный жилой дом со встроенным, встроенно-пристроенным нежилыми помещениями, в т.ч.:
 - часть участка №1 площадью 119,00 м² - под обслуживание встроенного нежилого помещения;
 - часть участка №2 площадью 367,00 м² - под обслуживание встроенных нежилых помещений;
 - часть участка №2 площадью 2597,00 м² - под существующий жилой дом;
 - ✓ уч. №18 площадью 1884,00 м² - под существующий 5-этажный 65-квартирный жилой дом;
 - ✓ уч. №19 площадью 21466,00 м² – территория общего пользования под размещение объектов нормативного благоустройства существующих жилых домов;
- два земельных участка муниципальных земель:
 - ✓ уч. №20 площадью 404,00 м²;
 - ✓ уч. №21 площадью 233,00 м²;
- один земельный участок сверхнормативной территории:
 - ✓ уч. №22 площадью 3620,00 м², который возможно использовать как место размещения объектов строительства.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	8,1703	8,1703
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 многоэтажной застройки - территории 3-4-этажной застройки • территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территория объектов инженерной инфраструктуры • муниципальные земли • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	4,5275 4,5275 — — — — — —	4,5275 4,0570 4,0570 — — 0,0133 — 0,0315 0,0637 0,3620
3	Территории, не подлежащие межеванию, в т.ч. <ul style="list-style-type: none"> • ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) сохраняемые земельные участки, ранее сформированный земельный участок 	- " - - " -	3,6428 3,6428	3,6428 3,6428

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 16.06.2003г. № 1392 “О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Л.Иванихиной – Иртышская – бульвар Л.Шевцовой – У.Громовой в Балтийском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах

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

5. Данные по существующему жилому фонду и населению

**6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖРЭУ №9 МУ
ЖЭУ «Янтарь»**

**7. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные председателем
ЖСК №11 Камневым А.И.**

8. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

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