

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 ул.
ул. Портовая – Серпуховская - Полоцкая
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 площади территории нормативного благоустройства существующей застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий	8
Таблица II	9
2.3. 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. Эскиз генплана	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г.Калининграда от 18.03.2004г. № 584 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая 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, предоставленные ЖЭУ №27	24
6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	25
7. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	36

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе г.Калининграда 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;
- 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.»
- 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 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 18.03.2004г. № 584 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе »

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в центральной части города, в квартале жилой застройки средней плотности, на территории внутреннего города 12-19 вв, в многофункциональной общественно-жилой и общественно-деловой зоне городского центра, ограничен: с севера – магистральной улицы районного значения Портовой; с юга и запада красной линией жилой улицы местного значения – ул. Полоцкой, с востока - красной линией жилой улицы местного значения Серпуховской.

Существующая жилая застройка представлена 2-5-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 47 597,00 м².

Часть квартала площадью 28 258,00 м² находится в зоне шумового дискомфорта магистральной улицы общегородского значения – Ленинского проспекта, и магистральной улицы районного значения - Портовой.

Часть квартала площадью 3 495,00 м² находится в санитарно-защитной зоне железной дороги.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:15-14-03.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 6 земельных участков общей площадью 6 547,00 м² и ранее сформировано 2 земельных участка общей площадью 5 294,00 м². Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков 11 841,00 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".

Границы четырех ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ), сохраняемых земельных участков, общей площадью 3 399,00 м², два ранее сформированных земельных участка под существующее административное здание и под канализационную насосную станцию КНС №2 принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 1038,00 м², под существующее здание кафе, магазина, предлагается к переформированию с сохранением площади; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 2110,00 м², под строительство детского приюта, предлагается к переформированию без сохранения площади, с учетом сложившихся после строительства границ.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий. В границах земельных участков, формируемых под существующие многоквартирные жилые дома, определяются части для установления публичных сервитутов (территории общего пользования).

2.1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки

Расчет площади территорий для нормативного 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 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, м²

$S_{\text{ж}}$ – общая площадь жилых помещений дома, м²,

$Y_{\text{з.д}}$ – удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства.

Площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать для размещения объектов строительства, определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов и нежилых строений, расположенных в квартале, и территории общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{тер.о.п.}})$$

где $S_{\text{св.}}$ – площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$ – площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{кв.}} = 47\,597,00$ м²;

$S_{\text{с.з.у.}}$ – суммарная площадь ранее созданных сохраняемых, ранее сформированных и ранее созданных, предлагаемых к реформированию земельных участков; $S_{\text{с.з.у.}} = 11\,923,00$ м²;

$S_{\text{н.}}$ – проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений;

$$S_{\text{н.}} = 326 \text{ м}^2;$$

$S_{\text{ж.}}$ – проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;

$$S_{\text{ж.}} = 28\,992,00 \text{ м}^2;$$

$S_{\text{тер.о.п.}}$ – проектная площадь территории общего пользования; $S_{\text{тер.о.п.}} = 2\,826,00$ м².

$$S = 47\,597,00 - (10\,885,00 + 1\,364,00 + 28\,992,00 + 2\,826,00) = 3\,530,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 3 530,00 м².

Результат расчета нормативной площади, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице II.

Таблица II

2.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе, сохраняются без изменений четыре ранее созданных земельных участка и два ранее сформированных земельных участка, два ранее созданных земельных участка предлагаются к реформированию и формируются 10 земельных участков:

- **шесть земельных участков под существующие жилые и нежилые здания, в т.ч.:**

уч.№11 площадью **326.00 м²** под сущ. гаражи

уч.№12 площадью **6647.00 м²** сущ. жилого дома по ул. Портовая, 5-15, в том числе:

часть1 площадью **1048.00 м²** – сервитут (территория общего пользования)

уч.№13 площадью **6241.00 м²** сущ. жилого дома по ул. Портовая, 17-27, в том числе:

часть1 площадью **694.00 м²** – сервитут (территория общего пользования)

уч.№14 площадью **5081.00 м²** сущ. жилого дома по ул. Полоцкая, 16-22, в том числе:

часть1 площадью **795.00 м²** – сервитут (территория общего пользования)

уч.№15 площадью **1895.00 м²** сущ. жилого дома по ул. Полоцкая, 64, в том числе:

часть1 площадью **112.00 м²** – сервитут (территория общего пользования)

уч.№16 площадью **9128.00 м²** сущ. жилых домов со встр. нежил. помещениями по ул. Полоцкая, 10-14, ул. Серпуховская, 20-24, в том числе:

часть1 **1366.00 м²** – сервитут (территория общего пользования)

- **два земельных участка территории общего пользования общей площадью 2826,00 м², в т.ч.:**

нормативная площадь –920,00 м²,

сверхнормативная –1906,00 м²

уч.№17 площадью **1559.00 м²** – территория общего пользования

уч.№18 площадью **1267.00 м²** – территория общего пользования (сущ. спорт. площадка)

- **два земельных участка сверхнормативной территории общей площадью 3530,00 м², которые можно использовать под размещение объектов строительства, в т.ч.:**

уч.№19 площадью **1158.00 м²** – сверхнормативная территория, в том числе

109.00 м² – территория магистральных инженерных коммуникаций

уч.№20 площадью **2372.00 м²** – сверхнормативная территория, в том числе

182.00 м² – территория магистральных инженерных коммуникаций

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	4,7597	4,7597
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	3,5674	3,5674
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	3,5674	3,2144
	- территории 2-5-этажной застройки	- " -	3,5674	3,2144
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территория объектов инженерной инфраструктуры	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,3530
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: Ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	1,1923	1,1923
			1,1923	1,1923

Б. Графический материал:

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).

2. Эскиз генплана

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда от 18.03.2004г. № 584 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая 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, предоставленные
ЖЭУ №27**

6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

7. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах