

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

Проект

межевания участка территории
в границах красных линий улиц
Киевская - Садовая
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	<i>2</i>
Введение	3
1. Анализ существующего положения	4
2. Проектное решение	4
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки	5
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	5
Таблица I	6
Таблица II	7
2.3. Выводы	8-9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
<i>Б. Графический материал:</i>	<i>11</i>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
<i>В. Исходные данные</i>	<i>14</i>
1. Постановление мэра г. Калининграда №591 от 18.03.2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий ул. Киевская - Садовая в Центральном районе"	15
2. Границы участка территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	17-20
4. Письмо "Территориального управления Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Калининградской области" №ЕМ-905 от 23.04.2004г. с приложением	21-22
5. Письмо "Территориального управления Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Калининградской области" №ЕМ – 4718 с приложением – проектом границ земельных участков федеральных учреждений	23-24
6. Письмо администрации Балтийского района	25
7. Данные по существующему жилому фонду и населению	26
8. Данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №737 от 19.04.2004 г.	27
9. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №19	28
10. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 57 страницах	29-36
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	37-45

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории в границах красных линий улиц: Киевская - Садовая 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.»;

- 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);

- положением «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 мэра г.Калининграда №591 от 18.03.2004г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий ул. Киевская - Садовая в Балтийском районе.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания расположена в южной части города в фортовом поясе 19-20 вв., в зоне жилой застройки средней плотности.

Территория ограничена с юга красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. Киевская, с востока – улицей местного значения – ул. Садовая, с севера и запада границами ранее созданного земельного участка парка культуры и отдыха «Балтийский».

Рассматриваемая территория расположена в кадастровом квартале №39:15:15–8–02.

Площадь территории в согласованных границах составляет 42764.00м².

Существующая жилая застройка представлена 3-9-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

На территории кроме жилых домов расположены административные и вспомогательные здания федеральных учреждений – управление внутренних дел, прокуратуры, военкомата.

На территории ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 7 земельных участков общей и ранее сформирован 1 земельный участок. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных 5266.00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 4 ранее созданных и ранее сформированных земельных участка;
- переформировать с сохранением площади 1 ранее созданный земельный участок под административно – складское здание;
- ликвидировать 3 ранее созданных земельных участка, в т.ч.: 2 земельных участка созданных без учета границ фактически используемой территории; 1 земельный участок по причине неиспользования по целевому назначению;
- сформировать земельные участки федеральных земель под здания федеральных учреждений, с учетом согласований руководителя территориального управления Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Калининградской области Мезинцева Е.И., начальника ОВО при ОВД Балтийского района Грабчука А.В.;
- сформировать земельные участки под существующие жилые здания, а так же участки территории общего пользования для размещения нормативного благоустройства;
- сформировать земельный участок сверхнормативной территории под размещение объектов строительства;
- установить границы земель общего пользования для устройства транспортно-пешеходных связей и прокладки инженерных коммуникаций.

Земельные участки существующих жилых домов формируются 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 земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом границ благоустройства сложившихся за годы эксплуатации зданий.

2.1 Расчет площади нормативных земельных участков жилой застройки.

Расчет нормативных территорий обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков

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 condominiumах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле:

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

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в condominiumе, м²

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

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

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории 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:

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

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

$S_{\text{т.}}$ - площадь территории в границах красных линий; $S_{\text{кв.}} = 40326.00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков; $S_{\text{с.з.у.}} = 2603.00 \text{ м}^2$;

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

$$S_{\text{н.}} = 5154.00 \text{ м}^2$$

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

$$S_{\text{ж.}} = 12\,921.00 \text{ м}^2$$

$S_{\text{тер.о.п.}}$ - проектная площадь территории общего пользования; $S_{\text{тер.о.п.}} = 3494.00 \text{ м}^2$.

$$S = 40326.00 - (2603.00 + 5154.00 + 12\,921.00 + 3494.00) = 1\,6154.00$$

Площадь сверхнормативной территории – 1 6154.00 м².

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

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории в границах красных линий ул. Киевская - Садовая в Балтийском районе сохраняется 4 ранее созданный и 1 ранее сформированный земельных участков, общей площадью 2603.00 м², в т.ч.:

- участок №1 – площадью 630.00 м² – *под существующее здание магазина.*
- участок №2 – площадью 453.00 м² – *под существующие встроенные помещения магазина*
- участок №3 – площадью 240.00 м² – *под суц. административно-складское здание
(переформирован с учетом сохранения площади)*
- участок №4 – площадью 26,00 м² – *под суц. здание трансформаторной подстанции*
- участок №5 – площадью 26,00 м² – *под суц. здание тира*

и формируются 18 земельных участков, в том числе:

5 земельных участков федеральных земель, общей площадью 5305.00 м² под административные и вспомогательные здания федеральных учреждений, в т.ч.:

- участок №6 – площадью 1221.00 м² – *под суц. нежилые здания
в т.ч. 11.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №7 – площадью 765.00 м² – *под существующее административное здание*
- участок №8 – площадью 559.00 м² – *территория общего пользования
в т.ч. 286.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №9 – площадью 2019.00 м² – *под существующее административное здание
в т.ч. 366.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №10 – площадью 2019.00 м² – *под существующее административное здание
в т.ч. 132.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*

2 земельных участка под нежилые здания, общей площадью 408.00 м², в т.ч.

- участок №11 – площадью 273.00 м² – *под складское помещение
в т.ч. 9.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №12 – площадью 135.00 м² – *под существующий магазин
в т.ч. 8.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*

5 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью 5305.00 м², в т.ч.

- участок №13 – площадью 5540.00 м² – *под существующие жилые дома
в т.ч. 1248.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №14 – площадью 1576.00 м² – *под существующие жилые дома
в т.ч. 178.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №15 – площадью 402.00 м² – *под существующий жилой дом*
- участок №16 – площадью 1668.00 м² – *под существующий жилой дом
в т.ч. 536.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*
- участок №17 – площадью 3735.00 м² – *под существующие жилые дома
в т.ч. 613.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*

2 земельных участка территории общего пользования под размещение нормативного благоустройства, общей площадью 2935.00 м²

- участок №18 – площадью 805.00 м² – *территория общего пользования
в т.ч. 150.00 кв.м территория инженерных коммуникаций*

участок №19 – площадью 2130.00 м² – территория общего пользования

в т.ч. 328.00 кв.м территория инженерных коммуникаций

2 участка земель общего пользования для устройства транспортно-пешеходных связей и прокладки инженерных коммуникаций (муниципальных земель), общей площадью 2438.00 м², в т.ч.:

участок №20 – площадью 1779.00 м² – земли общего пользования (муниципальные земли)

в т.ч. 656.00 кв.м территория инженерных коммуникаций

участок №21 – площадью 659.00 м² – земли общего пользования (муниципальные земли)

в т.ч. 140.00 кв.м территория инженерных коммуникаций

2 земельных участка сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, общей площадью 16154.00 м²

участок №22 – площадью 832.00 м² – сверхнормативная территория

в т.ч. 136.00 кв.м территория инженерных коммуникаций

участок №23 – площадью 15322.00 м² – сверхнормативная территория

в т.ч. 757.00 кв.м территория инженерных коммуникаций

2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

3.

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4,2764	4,2764
2	Территории, подлежащие межеванию, в т. ч:	- " -	4,0161	4,0161
	• - федеральные земли	- " -	—	0.5305
	• - земли общего пользования			0.2438
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	-----	1,5856
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 3-9 этажной застройки	- " -	-----	1.5856
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	0.0135
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	0.0273
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	—	0.16154
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,2603	0,2603
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территории инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—