

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. Киевская - ул. Березовая - ул. Камская
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i> _____	3
Введение _____	4
1. Анализ существующего положения _____	5
2. Проектное решение _____	5
2.1. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов _____	6
Таблица I _____	7
2.2. Выводы _____	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____	10
<i>Б. Графический материал:</i> _____	<i>11</i>
1. План фактического использования территории _____	12
2. План границ земельных участков _____	13
<i>В. Исходные данные</i> _____	<i>14</i>
1. Постановление мэра г. Калининграда Ю.А. Савенко №428 от 27.02 2003 г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий: ул. Киевская - ул. Березовая - ул. Камская в Балтийском районе _____	15
2. Границы территории _____	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах _____	17
4. Письмо главы администрации Балтийского района г. Калининграда А.В. Булкина №790/1-09 от 13.08 2003 г. с приложением на 2 листах _____	21
5. Данные по жилому фонду и населению предоставленные ЖРЭУ №4 _____	24
6. Данные по жилому фонду и населению предоставленные ЖРЭУ №19 _____	25
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением на 12 листах _____	26
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. _____	38

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий: ул. Киевская - ул. Березовая - ул. Камская 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. 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”;

- СП 30-101-98 «Методические указания по установлению границ землепользований в застройке городов и других поселений»;

- инструкцией о порядке разработки, согласования , экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 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 границ земельных участков является постановление мэра г. Калининграда Ю.А. Савенко №428 от 27.02 2003 г.

"О проведении межевания квартала в границах красных линий: ул. Киевская -ул. Березовая - ул. Камская в Балтийском районе.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в Южной жилой зоне города, в зоне жилой застройки средней плотности.

Квартал ограничен с севера - красной линией общегородской магистрали – ул. Киевская, с юго-запада - красной линией улицы районного значения – ул. Камская, с юга - красной линией местного значения – ул. Березовая, с юго-востока – границей земельного участка железнодорожной магистрали.

Существующая жилая застройка представлена 3-4-этажными жилыми домами довоенной постройки и 9-этажными жилыми домами 1998-1999 года строительства.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:15-8-17.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 90 714,00 м².

На территории квартала находятся 8 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 28 336,00 м² и 3 предотова общей площадью 22 128,00 м².

2. Проектное решение

Проект границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с 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 обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с требованиями 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

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

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

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: ул. Киевская - ул. Березовая - ул. Камская в Балтийском районе сохраняется 7 ранее созданных земельных участка общей площадью 20 625,00 м² и формируется 25 земельных участков в том числе:

Зем. уч. №8	площадью -	2 186,00 м ²	- под сущ. 4-эт. 15-кв. 3-эт. 20-кв. жил. дома в т.ч.:
часть 1	площадью -	1 895,00 м ²	- под обслуживание жил. домов в т.ч.:
		301,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
часть 2	площадью -	291,00 м ²	- под обслуживание пристр. нежил. здания в т.ч.:
		27,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №9	площадью -	1 536,00 м ²	- под сущ. 3-эт. 24-кв. жилой дом
Зем. уч. №10	площадью -	403,00 м ²	- под сущ. 3-эт. 8-кв. жилой дом в т.ч.:
часть 1	площадью -	381,00 м ²	- под обслуживание жилого дома в т.ч.:
		64,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
часть 2	площадью -	22,00 м ²	- под обслуживание встр. нежил. помещения в т.ч.:
		17,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №11	площадью -	359,00 м ²	- под сущ. 4-эт. 16-кв. жилой дом в т.ч.:
		40,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №12	площадью -	1 461,00 м ²	- под существующий 3-эт. 24-кв. жил. дом в т.ч.:
		57,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №13	площадью -	462,00 м ²	- под существующий 3-эт. 10-кв. жилой дом в т.ч.:
		92,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №14	площадью -	1 041,00 м ²	- под существующий 4-эт. 40-кв. жил. дом в т.ч.:
часть 1	площадью -	983,00 м ²	- под обслуживание жилого дома в т.ч.:
		136,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
часть 2	площадью -	58,00 м ²	- под обслуживание встр. нежил. помещения в т.ч.:
		35,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №15	площадью -	943,00 м ²	- под существующий 3-эт. 39-кв. жилой дом в т.ч.:
		97,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №16	площадью -	3 373,00 м ²	- под существующий 3-эт. 71-кв. жилой дом в т.ч.:
часть 1	площадью -	3 101,00 м ²	- под обслуживание жил. дома в т.ч.:
		34,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
часть 2	площадью -	172,00 м ²	- под обслуживание встр. нежил. помещения в т.ч.:
		50,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
часть 3	площадью -	54,00 м ²	- под обслуживание встр. нежил. помещения в т.ч.:
		8,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
часть 4	площадью -	46,00 м ²	- под сущ. инж. сооружение и коммуникации
Зем. уч. №17	площадью -	1 926,00 м ²	- под существующее здание котельной в т.ч.:
		130,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций

Зем. уч. №18	площадью -	14 234,00 м ²	- под существующее здание школы в т.ч.:
		612,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №19	площадью -	1 173,00 м ²	- под существующие гаражи в т.ч.:
		198,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №20	площадью -	68,00 м ²	- под существующий гараж в т.ч.:
		10,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №21	площадью -	102,00 м ²	- под существующий гараж в т.ч.:
		7,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №22	площадью -	154,00 м ²	- под существующий гараж
Зем. уч. №23	площадью -	356,00 м ²	- под существующий гараж в т.ч.:
Зем. уч. №24	площадью -	322,00 м ²	- под существующий гараж в т.ч.:
		61,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №25	площадью -	8 425,00 м ²	- территория общего пользования в т.ч.:
		3 012,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №26	площадью -	2 145,00 м ²	- территория общего пользования в т.ч.:
		81,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №27	площадью -	2 683,00 м ²	- территория общего пользования
Зем. уч. №28	площадью -	1 999,00 м ²	- земли общего пользования в т.ч.:
		616,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №29	площадью -	3 136,00 м ²	- сверхнорм. терр. которую можно использовать под размещение благоустройства (спортивные площадки и площадки для игр детей) в т.ч.:
		213,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №30	площадью -	9 206,00 м ²	- сверхнорм. терр. которую можно использовать под размещение объектов строительства в т.ч.:
		241,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №31	площадью -	3 690,00 м ²	- сверхнормативная территория которую можно использовать под размещение объектов строительства или благоустройства
Зем. уч. №32	площадью -	7 235,00 м ²	- сверхнормативная терр. которую можно использовать под размещение объектов строительства в т.ч.:
		298,00 м ²	- территория в сан.-защитной зоне железной дороги
		6 255,00 м ²	- территория инженерных коммуникаций
Зем. уч. №33	площадью -	1 481,00 м ²	- сверхнормативная территория которую можно использовать под размещение объектов строительства в т.ч.:
		580,00 м ²	- территория 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	9,0714	9,0714
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	7,0099	7,0099
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	3,0085	3,0085
	- территории многоэтажной застройки	- " -	0,6682	0,6682
	- территории 4-5 этажной застройки	- " -	0,2444	0,2444
	- территории малоэтажной застройки	- " -	2,0668	2,0668
	в том числе :			
	- 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	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	1,4234	1,4234
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	0,2081	0,2081
	• сверхнормативная территория	- " -	2,4748	2,4748
3	Территории, не подлежащие межеванию,	- " -	—	—
	в том числе :			
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

