

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МУП г. Калининграда «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 улицы
Беланова – приток р. Голубая
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	11
2. План границ земельных участков	12
В. Исходные данные	13
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" от 12.02.2009г. № 234 "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Беланова - приток р. Голубая в Центральном районе Калининграда»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16
4. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	20
5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	21

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова – приток р. Голубая в Центральном районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;
- 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»;
- 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», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 12.02.2009г. № 234 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Беланова – приток р.Голубая в Центральном районе Калининграда», муниципальный контракт №16 по лоту №1 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году от 11.08.09 .

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена с запада – р. Голубая; с севера – территорией земельного участка под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 107; с юга – притоком р. Голубая; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Беланова.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 17 993,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:120305.

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными многоквартирными домами современной постройки.

На территории квартала ранее создан (сформирован и зарегистрировано в ЕГРЗ) один земельный участок, площадью - 103.00 м².

Суммарная площадь сохраняемых без изменения ранее созданных земельных участков - 103,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

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 кондоминиумах».

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 кондоминиуме, м²

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

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

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улицы Беланова – приток р. Голубая в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№1), общей площадью в границах красных линий – 103,00м² и формируется десять земельных участков, в т.ч.:

Семь земельных участков под существующие многоквартирные дома, в т.ч.:

2	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 93	898.00
2/1	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	434.00
2/2	<i>в т.ч., проезд</i>	155.00
3	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 95	1230.00
3/1	<i>в т.ч., проезд</i>	41.00
3/2	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	278.00
3/3	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	22.00
3/4	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	61.00
4	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 97	3131.00
4/1	<i>в т.ч., проезд</i>	163.00
4/2	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	706.00
5	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 99	3224.00
5/1	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	529.00
5/2	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	275.00
5/3	<i>в т.ч., проезд</i>	252.00
6	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 101	2182.00
6/1	<i>в т.ч., проезд</i>	182.00
6/2	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	94.00
7	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 103	3438.00
7/1	<i>в т.ч., проезд</i>	119.00
7/2	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	23.00
8	Земельный участок под существующий многоквартирный дом по ул. Беланова, 105	2360.00

Один земельный участок под неоконченный строительством многоквартирный дом, в т.ч.:

9	Земельный участок под неоконченный строительством многоквартирный дом по ул. Беланова	1191.00
9/1	<i>в т.ч., охранная зона инженерных коммуникаций</i>	255.00

Два земельных участка с другим разрешённым использованием, в т.ч.:

10	Земельный участок под пешеходные пути – территория общего пользования	193.00
11	Земельный участок для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:120305:15	43.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,7993	1,7993
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,7890	1,7890
	в том числе:			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	1,6699	1,6699
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории среднеэтажной застройки	- " -	1,6699	1,6699
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	—
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	- " -	0,0103	0,0103
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки		0,0103	0,0103

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

