

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах красных линий улиц
Тихорецкая – Киевская

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2009 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 зданий	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
<i>Б. Графический материал</i>	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	11
2. План границ земельных участков	12
<i>В. Исходные данные</i>	13
1. Постановление мэра г. Калининграда от 18.08.06 г. №1970 "О разработке проекта планировки, с проектом межевания в его составе, территории в границах красных линий улиц Тихорецкая - Киевская в Балтийском районе";	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16
4. Данные ФГУП "Ростехинвентаризация" по жилому фонду и населению	19
5. Данные генерального плана г. Калининграда, выполненного НПФ "ЭНКО" в 2000г.	28
6. Выписки из ЕГРЗ с приложением	35

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Тихорецкая - Киевская в Балтийском районе выполнен 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”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- 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;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 4 июля 2007 года №221-ФЗ;

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских 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);

- 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»;

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

- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда от 18.08.2006г. № 1970 “О разработке проекта планировки, с проектом межевания в его составе, территории в границах красных линий улиц Тихорецкая - Киевская в Балтийском районе», муниципальный контракт №6 на выполнение комплекса работ по разработке: проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г. Калининграде от 04 июня 2008г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в южной жилой зоне, западная часть в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, восточная часть в зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Территория межевания ограничена с востока красной линией общегородской магистрали - ул. Киевская; с юга красной линией улицы местного значения – ул. Тихорецкая.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 34617,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:150801.

Существующая жилая застройка представлена 3-этажным жилым домом довоенной постройки, 5/7-этажным жилым домом 1995 г. постройки и 6-этажным жилым домом 2001 г. постройки.

Северная часть территории межевания находится в санитарно-защитной зоне от торгово-складского комплекса, восточная часть находится в охранной зоне в/л 110 Кв.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) девять земельных участков, площадью - 21897,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 21897,00 м².

Суммарная площадь сохраняемых без изменения и уточняемых ранее созданных земельных участков - 22095,00 м².

2. Проектное решение

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

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков с кадастровыми номерами №39:15:150801:14, №39:15:150801:16, №39:15:150801:13, №39:15:150801:17 - границы данных земельных участков предлагается уточнить с учетом существующих красных линий, существующих строений и сложившихся границ землепользования.

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:

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

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 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 территории, ограниченной красными линиями улиц Тихорецкая - Киевская в Балтийском районе, сохраняются без изменений пять ранее учтенных земельных участков, границы четырех ранее учтенных земельных участков предлагаются к уточнению и формируются восемь новых земельных участков, в т.ч.:

Участок 10 - под существующий многоквартирный дом по ул. Тихорецкая, 12
площадью **7800.00 кв.м.**, в т.ч. часть 10/1 – 734.00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций;

Участок 11 - под существующий многоквартирный дом по ул. Тихорецкая, 4-10
площадью **2070.00 кв.м.**, в т.ч. часть 11/1 – 35.00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций,
часть 11/2 – 70.00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций;

Участок 12 - под существующую площадку для установки контейнеров по сбору ТБО
площадью **60.00 кв.м.**;

Участок 13 - под размещение объектов строительства
площадью **557.00 кв.м.**; в т.ч. часть 13/1 – 331.00 кв.м. – охранный зона инженерных коммуникаций;

Участок 14 – для присоединения к земельному участку №7
площадью **270.00 кв.м.**; в т.ч. часть 14/1 - 243,00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций;

Участок 15 – для присоединения к земельному участку №1 и №2
площадью **370.00 кв.м.**; в т.ч. часть 15/1 - 132,00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций,
часть 15/2 - 20,00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций;

Участок 16 – под проезд совместного использования
площадью **480.00 кв.м.**; в т.ч. часть 16/1 - 59,00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций,
часть 16/2 - 40,00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций, часть 16/3 - 125,00 кв.м. -
охранный зона инженерных коммуникаций;

Участок 17 – под проезд совместного использования
площадью **915.00 кв.м.**; в т.ч. часть 17/1 - 707,00 кв.м. - охранный зона инженерных коммуникаций;

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2009 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,4617	3,4617
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,2522	1,2522
	в том числе:			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,9870	0,9870
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	0,7800
	- территории 3-4 этажной застройки	- " -	—	0,2070
	• территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	0,1455
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	—	0,1197
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	- " -	2,2095	2,2095
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		2,2095	2,2095

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 18.08.2006г. № 1970 «О разработке проекта планировки, с проектом межевания в его составе, территории в границах красных линий улиц Тихорецкая - Киевская в Балтийском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации

4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»

6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

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