

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

Проект

межевания территории в квартале,
ограниченном красными линиями
ул.Арсенальная – ул.Краснокаменная – ул.А.Невского
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	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
B. Графический материал:	10
1. Опорный план	11
2. Эскиз генплана	12
3. План границ земельных участков	13
B. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г.Калининграда № 1377 от 16.05.2002г."О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Арсенальная – ул.Краснокаменная – ул.А.Невского в Ленинградском районе "	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на проектирование	17
4.Данные по охранным зонам от военного городка №5 "Кутузовский" по ул.А.Невского, ул.Краснокаменной, ул.Арсенальной с приложением на 2 листах	20
5. Согласование санитарно-защитных зон от существующих строений военного городка	23
6. Данные по количеству боксов в гаражном обществе	24
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, полученные из автоматизированных баз данных Управления информационных ресурсов Мэрии г.Калининграда на основе информации РИВЦ "Симплекс" и КМ БТИ	25
8. Данные Калининградского филиала ДФ ГУП "Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям	26
9. Данные о способе сбора бытовых отходов и по нежилым строениям	27
10. Выписки из ЕГРЗ (по данным ГЗК)	31
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 8 листах	65

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в квартале, ограниченном красными линиями ул.Арсенальная – ул.Кранокаменная – ул.А.Невского в Ленинградском 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”;

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользований в застройке городов и других поселений»;

Основанием для разработки проекта границ земельных участков является Постановление мэра города Калининграда № 1377 от 16.05.2002г."О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Арсенальная – ул.Краснокаменная – ул.А.Невского в Ленинградском районе ”

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной жилой зоне, в квартале жилой застройки коттеджного типа и ограничена с востока красной линией улицы районного значения –ул.Арсенальной, с юга – красной линией улицы местного значения – ул.Краснокаменной, с запада – границей ранее созданного земельного участка под строительство жилых домов, с севера – территорией гаражного общества на 258 автомашин и территорией военного городка №5.

Площадь территории в согласованных границах составляет 78107,00 м².

Территория расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-10-07.

На территории расположены 1-7-квартирные жилые дома котеджного типа, в т.ч. довоенной постройки.

На территории находятся тридцать пять ранее созданных земельных участков, в т.ч. земельные участки под существующие жилые дома, существующие хозпостройки, а также под сады-огороды; двенадцать ранее сформированных земельных участков под сверхнормативную территорию и благоустройство существующих блок-секций.

Суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков – 17037,00 м², в т.ч. фактическая площадь в границах красных линий – 16529,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяется площадь и границы земельных участков существующих жилых домов котеджного типа довоенной постройки в которых в настоящее время расположены от 1 до 7 квартир.

Площадь земельных участков существующих жилых домов определяется по общей площади жилых помещений в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков существующих жилых домов принимаются с учетом границ, сложившихся за годы эксплуатации зданий.

Площадь земельного участка существующего жилого дома на 1 квартиру определяется в соответствии с рекомендациями п.2.10 прил.3 СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” и принимаются максимальной площадью 600,00 м². Для жилых домов с 2-4 квартирами дополнительно определяется земельный участок сверхнормативной территории.

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

2.1. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов

Расчет площади нормативного земельного участка 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, м^2

$S_{\text{ж.}}$ ----- общая площадь жилых помещений дома, м^2 ,

$Y_{\text{з.д.}}$ ----- удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 м^2 общей площади жилых помещений, для зданий данной этажности и года строительства.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам ранее созданных земельных участков , границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

Данные расчетов по определению нормативной площади земельных участков , а также проектные размеры земельных участков и размер доли в территории общего пользования приведены в таблице I.

Таблица I

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания сохраняются все ранее созданные земельные участки и формируются 18 земельных участков под существующие жилые дома и 1 земельный участок (уч.№66), площадью 1643,00 м² – муниципальных земель.

Кроме этого формируются 17 земельных участков сверхнормативной территории:

- уч.№67, площадью 195,00 м², который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №3;
- уч.№68, площадью 129,00 м², который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №1;
- уч.№69, площадью 54,00 м², который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №5;
- уч.№70, площадью 56,00 м², который можно использовать под проезд к территории перспективной застройки при условии ликвидации ранее созданного земельного участка №35;
- уч.№71, площадью 200,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,21;
- уч.№72, площадью 248,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,25в;
- уч.№73, площадью 238,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,27;
- уч.№74, площадью 302,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,27а;
- уч.№75, площадью 166,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,29;
- уч.№76, площадью 406,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,29а;
- уч.№77, площадью 337,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,31;
- уч.№78, площадью 201,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,31а;
- уч.№79, площадью 594,00 м² – сверхнормативная территория существующего жилого дома по ул.Арсенальной,33;
- уч.№80, площадью 740,00 м², который можно использовать под размещение объекта строительства (индивидуального жилого дома);

уч.№81, площадью 122,00 м² ,который можно использовать как территорию общего пользования существующих жилых домов, расположенных на земельных участках №№7,24,27;

уч.№82, площадью 1905,00 м² ,который можно использовать под размещение объекта строительства;

уч.№83, площадью 38827,00 м² ,который можно использовать под размещение объектов строительства;

Б. Графический материал:

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

B. Исходные данные

**1. Постановление мэра г.Калининграда № 1377 от 16.05.2002г."О проведении
межевания квартала в границах красных линий ул.Арсенальная –
ул.Краснокаменная – ул.А.Невского в Ленинградском районе "**

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование

**4.Данные по охранным зонам от военного городка №5 "Кутузовский" по
ул.А.Невского, ул.Красокаменной, ул.Арсенальной с приложением на 2
листах**

**5. Согласование санитарно-защитных зон от существующих строений
военного городка**

6. Данные по количеству боксов в гаражном обществе

7. Данные по существующему жилому фонду и населению, полученные из автоматизированных баз данных Управления информационных ресурсов Мэрии г.Калининграда на основе информации РИВЦ "Симплекс" и КМ БТИ

**8. Данные Калининградского филиала ДФ ГУП
"Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям**

9. Данные о способе сбора бытовых отходов и по нежилым строениям

10. Выписки из ЕГРЗ (по данным ГЗК)

**11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением на 8 листах**