

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

Проект

межевания участка территории
в границах красных линий улиц Б.Окружная 3-я – Фурманова - Крылова
в Ленинградском районе
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| A. Пояснительная записка | 3 |
| Введение | 4 |
| 1. Анализ существующего положения | 5 |
| 2. Проектное решение | 5 |
| 2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории | 6 |
| Таблица I | 8 |
| 2.2. Выводы | 9 |
| 3. Основные технико-экономические показатели проекта | 10 |
| B. Графический материал | 11 |
| 1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений) | 12 |
| 2 План границ земельных участков | 13 |
| 3 План границ земельных участков под размещение объектов строительства | 14 |
| C. Исходные данные | 15 |
| 1. Постановление мэра г. Калининграда №2975 от 11.12.2003 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Б.Окружная 3-я – Фурманова - Крылова в Ленинградском районе"; | 16 |
| 2. Границы территории межевания | 17 |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации | 18-21 |
| 4. Постановление мэра г. Калининграда №1759 от 22.07.2003 г. "Об отмене постановления мэра города от 13.07.98г. №2158 "О предоставлении в аренду земельного участка огородническому товариществу "Учитель" по ул.Б.Окружная Ленинградского района"; | 22 |
| 5. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям | 23-25 |
| 6. Данные по жилому фонду и населению | 26 |
| 7. Выписки из ЕГРЗ с приложением | 27-41 |
| 8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением | 42-16 |

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: Б.Окружная 3-я – Фурманова - Крылова в Ленинградском районе, разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.";

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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 № 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»

- положение "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 квартала, является постановление мэра г. Калининграда №2975 от 11.12.2003 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Б.Окружная 3-я – Фурманова - Крылова в Ленинградском районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части, в зоне жилой застройки 1-3 эт. с приусадебными участками и садов-огородов. Ограничен с запада и севера красными линиями улиц местного значения – ул.Фурманова, ул.Крылова, с юга красной линией магистральной улицы районного значения – ул. 3-я Б.Окружная, с востока – границами ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка КЖД.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 107792,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-04-13

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными домами довоенной постройки и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

Восточная часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) пятнадцать земельных участков, площадью - 61122,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 51309,00 м² и ранее сформирован один земельный участок, площадью – 696,00 м². Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков – 61907,00, в границах красных линий – 52005,00 м². Площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий – 7929,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории, с последующим формированием земельных участков под размещение объектов строительства.

Предлагается к ликвидации один ранее созданный земельный участок:
участок №14 -земельный участок под сущ. огородническое общество, площадью - 54201,00 м², основание – постановление мэра города №1759 от 22.07.2003г.

Переформируется с сохранением площади один ранее сформированный земельный участок: участок №15(графический материал-лист1) – под строительство инд. жилого дома, площадью – 696,00 м², номер земельного участка меняется на №14(графический материал-лист 2)

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков - 7706,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 7929,00 м².

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

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков , границам прибрежной зона и другим естественным границам.

2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории.

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков жилых домов, расположенных в квартале, с учетом сохраненных ранее созданных земельных участков.

Площадь территории в согласованных границах составляет - 107792,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, составляет 7706,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 7929,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_{st} - S_{c.z.y.}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

S_{st} - площадь территории в согласованных границах; $S_{st} = 107792,00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y.}$ – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) в границах красных линий; $S_{c.z.y.} = 7929,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 107792,00 - 7929,00 = 99863,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории подлежащей межеванию составляет 99863,00 м².

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

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

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

$Y_{з.д.}$ – удельный показатель земельной доли;

Проектная площадь придомового земельного участка определяется как территория, необходимая для обслуживания здания, с учетом соблюдения рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков существующих зданий..

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{ch} = S_m - S_{f.z.y.}$$

где S_{ch} - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории подлежащей межеванию; $S_m = 99863,00 \text{ м}^2$;

$S_{f.z.y.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий; $S_{f.z.y.} = 3162,00 \text{ м}^2$.

$$S_{ch} = 99863,00 - 3162,00 = 96701,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 96701,00 м².

Территория под размещение объектов строительства рассчитывается по формуле:

$$S_{oc} = S_{ch} - S_{c.ch} - S_{vo} - S_{op}$$

где S_{oc} - площадь территории под размещение объектов строительства;

S_{ch} - площадь сверхнормативной территории, $S_{ch} = 96701,00 \text{ м}^2$;

$S_{c.ch}$ - площадь сохраняемой сверхнормативной территории, $S_{c.ch} = 13061,00 \text{ м}^2$;

S_{vo} - площадь территории водного объекта, $S_{vo} = 11952,00 \text{ м}^2$

S_{op} - площадь территории общего пользования, $S_{op} = 19052,00 \text{ м}^2$

$$So.c.= 96701,00 - 13061,00 - 11952,00 - 19052,00 = 52636,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории под размещение объектов строительства составляет 52636,00 м².

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Б.Окружная 3-я – Фурманова - Крылова в Ленинградском районе, сохраняются четырнадцать ранее созданных и сформированных земельных участков (№№1-14), общей площадью в границах красных линий – 7929,00 м², и формируется девяносто шесть земельных участков, в т.ч.:

четыре земельных участка под существующие здания, в т.ч.:

Уч.№15 – площадью 292,00 м² - под хозпостройку,

Уч.№16 – площадью 850,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Фурманова 4;

Уч.№17 – площадью 1020,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Фурманова 18;

Уч.№18 – площадью 1000,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Фурманова 20;

земельный участок сверхнормативной территории, в т.ч.:

- четыре земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№19 – площадью 110,00 м² – сверхнормативная территория;

для присоединения к ранее созданным земельным участкам

Уч.№20 – площадью 193,00 м² – сверхнормативная территория;

для присоединения к ранее созданным земельным участкам

Уч.№21 – площадью 7410,00 м² – сверхнормативная территория;

в т.ч. в санитарно-защитной зоне железной дороги 5620,00 м²

Уч.№22 – площадью 5348,00 м² – сверхнормативная территория;

в т.ч. в санитарно-защитной зоне железной дороги 4310,00 м²

Земельные участки № 21 и №22 при условии сокращения санитарно-защитной зоне железной дороги до 40 м² от оси , возможно в дальнейшем использовать под размещение объектов строительства.

- восемьдесят четыре земельных участка под размещение объектов строительства, в т.ч.:

Уч.№23-106 – общей площадью – 52636,00 м², земельные участки под размещение объектов строительства;

- один земельный участок территории общего пользования:

Уч.№107 – площадью 19052,00 м² –территория общего пользования (для организации проездов);

- четыре земельных участка территории водного объекта, в т.ч.:

Уч.№108 – площадью 1387,00 м² - земельный участок территории водного объекта;

Уч.№109 – площадью 5182,00 м² - земельный участок территории водного объекта;

Уч.№110 – площадью 5006,00 м² - земельный участок территории водного объекта;

Уч.№111 – площадью 377,00 м² - земельный участок территории водного объекта;

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| N п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2003 год | Расчетный срок |
|----------|---|---|---|--|
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 10,7792 | 10,7792 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию в том числе : <ul style="list-style-type: none"> • территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории 2-4 этажной застройки - - территории малоэтажной застройки в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - малоэтажные жилые дома коттеджного типа - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками - огороды • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально-складской застройки • сверхнормативная территория | - " - - " - | 9,9863 9,9863 — — 0,3162 0,3162 0,3162 — 9,6701 — — — — — — 9,6701 | 9,9863 0,3162 — — 0,3162 0,3162 0,3162 — — — — — — — — 9,6701 |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные зем.участки - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования | - " - - " - - " - - " - | 0,7929 0,7929 | 0,7929 0,7929 |

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

B. Исходные данные

**1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении
межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»**

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование

4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах

**5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа
2002г. с приложением на 1 листе**

6. Данные по существующему жилому фонду и населению

**7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по
ул.Яналова,5**

8. Данные по запроектированному жилому дому

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,
выполненный ООО «Универсал и К»**

**10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова –
ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»**

11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда

**12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с
приложением на 5 листах**