

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

Проект

м е ж е в а н и я у ч а с т к а т е р р и т о р и и
в границах красных линий улиц Б.Окружная 3-я – Фурманова - Крылова
в Ленинградском районе
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2004 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 и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	8
2.2. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта	10
Б. 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
В. 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

А. 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 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»;

- 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. N 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:

$$S_{м.} = S_{т.} - S_{с.з.у.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории подлежащей межеванию;

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

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

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

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:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.}$$

где $S_{с.н.}$ - площадь сверхнормативной территории;

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

$S_{ф.з.у.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий; $S_{ф.з.у.} = 3162,00 \text{ м}^2$.

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

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

Территория под размещение объектов строительства рассчитывается по формуле:

$$S_{о.с.} = S_{с.н.} - S_{с.с.н.} - S_{в.о.} - S_{о.п.}$$

где $S_{о.с.}$ - площадь территории под размещение объектов строительства;

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

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

$S_{в.о.}$ – площадь территории водного объекта, $S_{в.о.} = 11952,00 \text{ м}^2$

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

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

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 девятнадцать 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 — 9,6701 — — — 9,6701	9,9863 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

В. 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**