

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 Розы Люксембург – Б.Окружная 3-я – Фурманова
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 сущ. зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
Б. Графический материал	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №294 от 10.02.2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Розы Люксембург – Б.Окружная 3-я – Фурманова в Ленинградском районе";	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	21-22
5. Данные по жилому фонду и населению	23
6. Данные МУ ЖЭУ №10 по жилому фонду и населению;	24
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	21-41
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	42

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории, ограниченного красными линиями улиц: ул. Р.Люксембург – Б.Окружная 3-я – Фурманова 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 №294 от 10.02.2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий ул. Розы Люксембург – Б.Окружная 3-я – Фурманова –в Ленинградском районе ".,.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части, в зоне жилой застройки низкой плотности. Ограничена с запада и востока красными линиями улиц местного значения – ул.Фурманова, ул.Р.Люксембург, с юга красной линией магистральной улицы районного значения – ул. 3-я Б.Окружная, с севера – границами ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка под территорию детской туристической базы.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 22882,00 м².

Территория межевания расположена в кадастровом квартале

№39:15:13-04-14

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

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) семь земельных участков, площадью – 4061,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 4025,00 м² и ранее сформировано три земельных участка, площадью – 1191,00 м². Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков – 5252,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 5116,00 м². Площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий – 3912,00 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.

Предлагаются к ликвидации

- три ранее созданных земельных участка:

участок №5(см. опорный план) -земельный участок сверхнормативной территории, площадью – 559,00 м², в связи с не использованием территории
участок №6(см. опорный план) -земельный участок для ведения садово-огородного хозяйства, площадью – 490,00 м², в связи с не использованием территории
участок №7(см. опорный план) -земельный под гараж, площадью – 490,00 м², т.к. данный земельный участок является частью земельного участка сформированного под сущ. жилой дом

- два ранее сформированных земельных участка:

участок №9(см. опорный план) -земельный участок для ведения садово-огородного хозяйства, площадью – 490,00 м², в связи с не использованием территории
участок №10(см. опорный план) -земельный участок для ведения садово-огородного хозяйства, площадью – 490,00 м², в связи с не использованием территории

Переформируется один ранее сформированный земельный участок:

участок №8 – под строительство сущ. жилой дом, площадь земельного участка после переформирования составляет – 1000,00 м², номер земельного участка меняется на №5

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 3912,00 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 участка территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохраненных ранее созданных земельных участков.

Площадь территории в согласованных границах составляет - 22882,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, составляет в границах красных линий – 3912,00 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 красных линиях; $S_{к.} = 22882,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 3912,00 \text{ м}^2$;

$$S_{м.} = 22882,00 - 3912,00 = 18970,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории подлежащей межеванию составляет 18970,00 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; $S_{м.} = 18970,00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков сущ. зданий; $S_{ф.з.у.} = 3985,00 \text{ м}^2$.

$$S_{с.н.} = 18970,00 - 3985,00 = 14985,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 14985,00 м².

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Р.Люксембург – Б.Окружная 3-я – Фурманова в Ленинградском районе, сохраняются пять ранее созданных и сформированных земельных участков (№№1-5), общей площадью в границах красных линий – 3912,00 м², и формируется двадцать четыре земельных участка, в т.ч.:

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

- Уч.№6 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.3-я Б.Окружная, 42;
- Уч.№7 – площадью 750,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.3-я Б.Окружная, 38;
- Уч.№8 – площадью 800,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Р.Люксембург, 32-32а;
- Уч.№9 – площадью 1635,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по адресу ул.Фурманова 5-7;

земельный участок сверхнормативной территории, в т.ч.:

- три земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:
 - Уч.№10 – площадью 18,00 м² – сверхнормативная территория;
для присоединения к ранее созданному земельному участку №4
 - Уч.№11 – площадью 410,00 м² – сверхнормативная территория;
для присоединения к ранее созданным земельным участкам
 - Уч.№12 – площадью 190,00 м² – сверхнормативная территория;
для присоединения к ранее созданным земельным участкам
- шестнадцать земельных участков под размещение объектов строительства, в т.ч.:
 - Уч.№13 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№14 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№15 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№16 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№17 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№18 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№19 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№20 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№21 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№22 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№23 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№24 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№25 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№26 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№27 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
 - Уч.№28 – площадью 600,00 м², - под размещение объекта строительства;
- один земельный участок территории общего пользования:
 - Уч.№29 – площадью 2592,00 м² – территория общего пользования (для организации проезда);

- **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	2,0882	2,0882
2	<p>Территории, подлежащие межеванию</p> <p>в том числе :</p> <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 <p>в том числе :</p> <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 	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>1,8970</p> <p>—</p> <p>0,3985</p> <p>—</p> <p>0,3985</p> <p>1,4985</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>1,8970</p> <p>—</p> <p>0,3985</p> <p>—</p> <p>0,3985</p> <p>1,4985</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>1,4985</p>
3	<p>Территории, не подлежащие межеванию,</p> <p>в том числе :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные зем.участки - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования 	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>0,3912</p> <p>0,3912</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>0,3912</p> <p>0,3912</p> <p>—</p> <p>—</p>

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**