

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

Проект

межевания участка территории,
в границах красных линий улиц:
Староорудийная – Старосаперная - Краснокаменная
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	2
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
B. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
V. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №592 от 18.03 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Староорудийная - Старосаперная - Краснокаменная в Ленинградском районе"	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 16	22
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" БТИ №1 исх. №Б-892 от 17.05 2004 г.	23
7. Данные администрации Ленинградского района №1021 от 19.05 2004 г.	24-25
8. Выписка из ЕГРЗ	26-36
9. Данные генерального плана города, выполненного ИПФ «ЭНКО» в 2000г.	37-45

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории, расположенной в границах красных линий улиц: Староорудийная – Старосаперная - Краснокаменная 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. Состав и содержание 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.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);

- 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 является постановление мэра г. Калининграда №592 от 18.03 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Староорудийная – Старосаперная – Краснокаменная в Ленинградском районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в восточной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал с юга ограничен красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Краснокаменная и улицами местного значения: с запада – ул. Староорудийная, с востока - ул. Старосаперная.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-10-15.

Площадь территории в границах красных линий составляет 10 160,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами .

На территории ранее создано 9 земельных участков и ранее сформировано 2 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 3 029,00 м², в том числе, 2 724,00 м² – сохраняемых в границах красных линий и ранее сформированных – 1 062,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 8 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 2 731,00 м² (факт. в границах красн. линий – 2 724,00 м²) и 2 ранее сформированных земельных участков общей площадью 1 062,00 м² - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 298,00 м² – под благоустройство территории – предлагается к ликвидации.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п.2.10* приложение 3* площадь земельных участков 1-2 кв. жилых домов составляет 400-600 м².

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории, в границах красных линий улиц: Староорудийная – Старосаперная - Краснокаменная в Ленинградском районе

сохраняются 8 ранее созданных зем.участков, общей факт.площадью в гран. кр. линий – 2724,00м²

- | | | |
|------------|------------|--|
| Участок №1 | - площадью | 600,00 м ² – под строительство индивидуального жилого дома |
| Участок №2 | - площадью | 441,00 м ² – под строительство индивидуального жилого дома |
| Участок №3 | - площадью | 600,00 м ² – под существующий жилой дом |
| Участок №4 | - площадью | 244,00 м ² – под существующий жилой дом |
| Участок №5 | - площадью | 93,00 м ² – для обслуживания доли существующего жилого дома |
| Участок №6 | - площадью | 43,00 м ² – для обслуживания доли существующего жилого дома |
| Участок №7 | - площадью | 35,00 м ² – для обслуживания доли жилого дома |
| Участок №8 | - площадью | 675,00 м ² – под строительство индивидуального жилого дома |

2 ранее сформированных земельных участка, общей площадью – 1 062,00 м²

- | | | |
|-------------|------------|---------------------------------------|
| Участок №9 | - площадью | 462,00 м ² – под огород |
| Участок №10 | - площадью | 600,00 м ² – под жилой дом |

и формируются 14 земельных участков, общей площадью – 6 789,00 м², в том числе:

2 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью – 2 269,00 м² в т. ч.:

- | | | |
|-------------|------------|---|
| Участок №11 | - площадью | 1 533,00 м ² – под существующие жилые дома |
| Участок №12 | - площадью | 736,00 м ² – под существующий жилой дом |

10 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 3 858,00 м² в т. ч.:

- | |
|---|
| 5 зем. участков сверхнорм. терр. подлежащей распределению, общей площадью – 636,00 м ² : |
| Участок №13 – площадью 87,00 м ² – под благоустройство и озеленение сущ. жилого дома |
| Участок №14 – площадью 16,00 м ² – подлежащая распределению |
| Участок №15 – площадью 189,00 м ² - подлежащая распределению |
| Участок №16 – площадью 174,00 м ² - подлежащая распределению |
| Участок №17 – площадью 170,00 м ² - подлежащая распределению |

5 земельных участков под размещение объектов строительства, общей площадью – 3 222,00 м²:

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| Участок №18 | – площадью | 744,00 м ² |
| Участок №19 | – площадью | 713,00 м ² |
| Участок №20 | – площадью | 515,00 м ² |
| Участок №21 | – площадью | 650,00 м ² |
| Участок №22 | – площадью | 600,00 м ² |

2 земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 662,00 м²:

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| Участок №23 | – площадью | 418,00 м ² |
| Участок №24 | – площадью | 244,00 м ² |

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

