

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:
Староорудийная – Старосаперная - Краснокаменная
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. 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
Б. 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
В. 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 НПФ «ЭНКО» в 2000г.	37-45

А. 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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - 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

В. 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 м²:

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,016	1,016
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,6789	0,6789
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	0,6789	0,6789
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0,2931	—
	в том числе :			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• огороды	- " -	0,3858	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	0,3858
				0,3222
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,3371	0,3371
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,3371	0,3371
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений		—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

