

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

Проект

межевания участка территории
в границах красных линий ул. Куйбышева – пер. Куйбышева – руч. Гагаринский
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	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
B. Графический материал	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
4. Эскиз генплана	14
B. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г. Калининграда №765 от 31.03.2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий ул. Куйбышева – пер.Куйбышева – руч.Гагаринский в Ленинградском районе "	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные по жилому фонду и населению	22-23
5. Справка по сущ. жилому фонду Калининградского филиала ДФГУП "Калининградтехинвентаризация"	24
6. Выписки из ЕГРЗ с приложением	25-32
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	33-38

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории, ограниченного красными линиями ул. Куйбышева – пер.Куйбышева – руч.Гагаринский 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 участка территории, является постановление мэра г. Калининграда №765 от 31.03.2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий ул. Куйбышева – пер.Куйбышева – руч.Гагаринский в Ленинградском районе".

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне жилой застройки низкой плотности 1-3 эт. с приусадебными участками и ограничена с севера-запада красной линией второстепенного проезда – пер.Куйбышева, с северо-востока –мелиоративным каналом и с юга - руч. Гагаринский

Площадь квартала в согласованных границах составляет 11940,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-19-36

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными домами довоенной постройки и индивидуальными жилыми домами нового строительства

Часть территории квартала находится в прибрежной защитной зоне от мелиоративного канала (5м) и руч. Гагаринский (15м).

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) пять земельных участков, площадью - 3704,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 3705,00 м² и ранее сформирован один земельный участок, площадью – 1331,00 м². Площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков – 5035,00, в т.ч. в границах красных линий – 5036,00 м²

2. Проектное решение

Проектом межевания предлагается сформировать земельный участок территории прибрежных зон водных объектов, определить площадь и границы земельных участков существующих зданий и сооружений, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 5036,00 м².

Проектом предлагается установить размеры земельных участков под существующие 1-2 кв. жилые дома – 600,00 кв.м., в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”» п.2.10* и приложения 3, нормативный размер земельного участка 1-2 квартирных жилых домов составляет 400,00-600,00 кв.м.

Границы земельных участков под существующие здания и водные объекты устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам прибрежных зон водных объектов (ручья и мелиоративного канала) 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 каждого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных и сформированных земельных участков.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 11940,00 м².

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 5036,00 м².

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{z.d}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

S_k - площадь квартала в согласованных границах; $S_k = 11940,00 \text{ м}^2$;

$S_{z.d}$ – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий; $S_{z.d} = 5036,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 11940,00 - 5036,00 = 6904,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 6904,00 м².

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

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{norm} = S \times Y_{z.d}$$

где S_{norm} - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{z.d}$ - удельный показатель земельной доли,

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10* и приложения 3*, нормативный размер земельного участка 1-2 квартирных жилых домов составляет 400,00-600,00 кв.м.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков существующих зданий и прибрежных зон водных объектов.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{n} = S_m - S_{f.z.d}$$

где S_n - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории подлежащей межеванию, $S_m = 6904,00 \text{ м}^2$;

$S_{f.z.d}$ - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий и прибрежных зон водных объектов, $S_{f.z.d} = 3259,00 \text{ м}^2$

$$S_n = 6904,00 - 3259,00 = 3645,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 3645,00 м².

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории, ограниченного красными линиями ул. Куйбышева – пер.Куйбышева – руч.Гагаринский в Ленинградском районе, сохраняются все ранее созданные и ранее сформированные земельные участки (№№1-6),общей площадью в границах красных линий – 5036,00 м² и формируется одиннадцать земельных участков, в т.ч.:

один земельный участок территории водных объектов (прибрежные зоны руч.Гагаринский и мелиоративного канала):

Уч.№7 – площадью 2059,00 м².

два земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч.:

Уч.№8 – площадью 600,00 м² - под существующий жилой дом,

расположенный по адресу пер.Куйбышева, 4;

Уч.№9 – площадью 600,00 м² - под существующий аварийный жилой дом,
расположенный по адресу пер.Куйбышева, 6;

семь земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№10 – площадью 101,00 м² – сверхнормативная территория;

для присоединения к ранее созданному зем. участку №2

Уч.№11 – площадью 207,00 м² – сверхнормативная территория;

для присоединения к ранее созданному зем. участку №3

Уч.№12 – площадью 3,00 м² – сверхнормативная территория;

для присоединения к ранее созданному зем. участку №4

Уч.№13 – площадью 71,00 м² – сверхнормативная территория;

для возможного перераспределения между ранее созданным

земельными участкам №3 и №4

Уч.№14 – площадью 26,00 м² – сверхнормативная территория;

для присоединения к ранее созданному зем. участку №4

Уч.№15 – площадью 788,00 м², - сверхнормативная территория, подлежащая
перераспределению

Уч.№16 – площадью 2449,00 м², - сверхнормативная территория, под размещение объекта
строительства, в .т.ч.

- Уч.№16 – площадью 1575,00 м², - сверхнормативная территория, под размещение
объекта строительства, в .т.ч.
- Уч.№17 – площадью 874,00 м², - территория муниципальных земель, под организацию
проезда и прокладку инженерных коммуникаций

Границы земельных участков под размещение объектов строительства будут определены
после разработки и согласования проекта застройки и благоустройства квартала.

• 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,1940	1,1940
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	0,6904	0,6904
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	0,1200	0,1200
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- - территории малоэтажной застройки	- " -	0,1200	0,1200
	в том числе :			
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	0,1200	0,1200
	- сады огороды	- " -	0,5704	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внemикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• прибрежная зона водных объектов	- " -	—	0,2059
	• муниципальные земли	- " -	—	0,0874
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,2771
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	0,5036	0,5036
	- ранее созданные зем.участки	- " -	0,5036	0,5036
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—

