

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

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий
улиц Б.Окружная 3я – Розы Люксембург –Крылова – Фурманова
в Ленинградском районе

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	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	13
V. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1717 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Б.Окружная 3я –Розы Люксембург – Крылова - Фурманова в Ленинградском районе»	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17
4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	21
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
6. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»	24
7.Данные по населению, предоставленные Управляющей компанией Ленинградского района, участок №10 на двух листах	25
8. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	27
9.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала жилой застройки, 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", с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах", с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 г. №73-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000г. №28-ФЗ;

- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землестроительной документации»;

- 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»;

- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землестроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02 2003 г., утвержденных Росземкастом.

- 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";

- 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 № 1717 от 05.07.2004 г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Б.Окружная 3я – Розы Люксембург – Крылова - Фурманова в Ленинградском районе г.Калининграда.»

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположен в северной части города, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: Розы Люксембург, Крылова, Фурманова и границами ранее созданных и ранее сформированных земельных участков.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными 1-4-квартирными жилыми домами, в т.ч. довоенной постройки.

Площадь территории в согласованных границах 108386,00 м², в том числе, в границах существующих красных линий – 103014,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов №39:15:13-04-09, №39:15:13-04-12, №39:15:13-04-14.

На территории межевания ранее создано(сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) и ранее сформировано 25 земельных участков, в т.ч., 12 земельных участков под существующие жилые дома, 1 земельный участок под детскую туристическую базу и 12 земельных участков под ведение садово-огородного хозяйства.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 30294,00 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», СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков, предлагаемых к ликвидации с целью оптимизации использования селитебной территории.

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 11 ранее созданных и 3 ранее сформированных земельных участка общей площадью 21372,00 м², в т. ч., в границах красных линий 21 038, 00 м²;
- ликвидировать 6 ранее созданных и 5 ранее сформированных земельных участков под огороды общей площадью 8922,00 м²;
- сформировать земельные участки под существующие жилые здания, под обслуживание существующего мелиоративного канала;
- сформировать земельные участки сверхнормативной территории, которые можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам смежных ранее созданных и ранее сформированных земельных участков с учетом границ благоустройства, сложившихся за годы эксплуатации существующих зданий и сооружений.

2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

Площадь территории в согласованных границах составляет 108 386,00 м², в границах существующих красных линий – 103 014, 00 м².

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяем по формуле: $S_m = S_k - S_{c.z.y} - S_{myn}$.

где S_m - площадь территории, подлежащей межеванию;

S_m - площадь территории в согласованных границах, $S_k = 108 386, 00 \text{ м}^2$;

$S_{c.z.y}$ - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных сохраняемых земельных участков в границах красных линий; $S_{c.z.y} = 21 038, 00 \text{ м}^2$;

$S_{z.o.n}$ - площадь земель общего пользования (муниципальных земель), $S_{z.o.n} = 17631,00 \text{ м}^2$;

$$S_m = 108 386, 00 - 21038,00 - 17631,00 = 69717,00 \text{ м}^2.$$

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

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле:

$$S_{норм.к.} = S_{жк.} \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.к.}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{жк.}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства, $Y_{з.д.} = 2,84$.

Так как существующие 1-2-эт. 3-4 кв. жилые дома довоенной постройки имеют небольшую площадь жилых помещений (от 63,00 м² до 206,60 м²), расчетные площади земельных участков меньше рекомендуемых СНиП 2.07.01– 89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", земельные участки для данных домов предлагается сформировать с учетом сложившихся границ с площадью не менее 800,00 м², что соответствует данному типу застройки.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории, подлежащей межеванию, и суммарной площадью формируемых земельных участков под существующие здания и сооружения.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле: $S_{св} = S_m - S_{ф.з.у.}$

где $S_{св}$ - площадь сверхнормативной территории;

S_m - площадь территории, подлежащей межеванию; $S_m = 69717, 00 \text{ м}^2$;

$S_{ф.з.у.}$ - суммарная площадь формируемых земельных участков; $S_{ф.з.у.} = 19957, 00 \text{ м}^2$;

$$S_{св} = 69717, 00 - 19957, 00 = 49760, 00$$

Площадь сверхнормативной территории – 49760, 00 м².

Результаты расчета нормативной площади, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, а также площадь земельных участков сверхнормативной территории, приведены в таблице I.

Таблица I

2.2. Выводы

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 11 ранее созданных и 3 ранее сформированных земельных участка общей площадью 21372,00 м², в том числе: в границах красных линий - 21 038, 00 м²;
- ликвидировать 6 ранее созданных и 5 ранее сформированных земельных участков под огорода общей площадью 8922,00 м²;
- сформировать 102 земельных участка, в том числе:
 - **Один земельный участок земель общего пользования муниципальных земель:**
Участок №15 площадью 17631.00 м² под существующую и проектируемые жилые улицы;
 - **Три земельных участка под обслуживание существующего мелиоративного канала общей площадью 2900, 00 м², в том числе:**
Участок №16 площадью 1157.00 м² под обслуживание сущ. мелиоративного канала;
Участок №17,1 площадью 932.00 м² под обслуживание сущ. мелиоративного канала;
Участок №17,2 площадью 811.00 м² под обслуживание сущ. мелиоративного канала;
 - **Восемнадцать земельных участков под существующие жилые дома общей площадью 17057, 00 м², в том числе:**
Участок №18 площадью 765.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,4;
Участок №19 площадью 630.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,6;
Участок №20 площадью 607.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,10;
Участок №21 площадью 1261.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,12-12а;
Участок №22 площадью 1220.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,14-14а;
Участок №23 площадью 1084.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,16-16а;
Участок №24 площадью 827.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,18-18а;
Участок №25 площадью 1277.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,22-22а;
Участок №26 площадью 922.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,24-24а;
Участок №27 площадью 919.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,28-28а;
Участок №28 площадью 888.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,30-30а;
Участок №29 площадью 880.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,29-29а;
Участок №30 площадью 889.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,31-31а;
Участок №31 площадью 829.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,33-33а;
Участок №32 площадью 930.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,35-35а;
Участок №33 площадью 1039.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,37-37а;
Участок №34 площадью 830.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,34-34а;
Участок №35 площадью 1260.00 м² под сущ. жилой дом по ул. Фурманова,31-33;
 - **Восемьдесят земельных участков сверхнормативной территории общей площадью 49760, 00 м², в том числе:**
 - Три земельных участка сверхнормативной территории:
Участок №36 площадью 112.00 м² рекомендуется для присоединения к земельному участку №11;
Участок №37 площадью 28.00 м² рекомендуется для присоединения к земельному участку №4;
Участок №38 площадью 32.00 м² рекомендуется для присоединения к земельному участку №8;
Участок №109 площадью 257.00 м² рекомендуется для присоединения к ранее созданному под огород земельному участку №5 с возможностью изменения его целевого назначения – под размещение объектов строительства;
 - Семьдесят четыре земельных участков под размещение объектов строительства;
 - Два земельных участка территории общего пользования:
Участок №114 площадью 411.00 м² территории общего пользования под благоустройство;
Участок №115 площадью 1302.00 м² территории общего пользования под детские игровые и спортивные площадки.

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 в т.ч. в границах красных линий	га	10,8386 10,3014	10,8386 9,0755
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 1-2-этажной застройки• пустыри, сады, огороды• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения• территория под обслуживание мелиоративного канала)• сверхнормативная территория	- " -	6,9717 1,7057 4,9760 — 0,2900 —	6,9717 1,7057 — — 0,2900 4,9760
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: Ранее созданные и ранее сформированные сохраняемые земельные участки	- " -	2,1038 2,1038	2,1038 2,1038

Б. Графический материал:

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).

2. План границ земельных участков

3. План границ земельных участков

B. Исходные данные

1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1717 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Б.Окружная 3я – Розы Люксембург – Крылова - Фурманова в Ленинградском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации

4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением

5. Данные по существующему жилому фонду и населению

**6. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные
Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»**

**7.Данные по населению, предоставленные Управляющей компанией
Ленинградского района, участок №10 на двух листах**

8. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

**9.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением на 6 листах**