

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах улиц
пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й-ул.подп.Емельянова- ул.Львовская
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2008 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. 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
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
В. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г. Калининграда от 22.06.2006 г. № 1405 "О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе, территории в границах : пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й-ул.подп.Емельянова- ул.Львовская»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации на 9 листах	16
4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» на 4 листах	25
5. Данные по населению, предоставленные МУП РСУ № 5	29
6. Справка генерального директора ООО "Блиц -Тур" о наличии котельной	30
7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	31
8. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	82

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах улиц пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й - ул.подп.Емельянова - ул.Львовская в Московском районе 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 2000 г. №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 землеустроительной 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 землеустроительной 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 Росземкадастром.

- 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 от 22.06.2006 г. № 1405 “О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе, территории в границах : пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й-ул.подп.Емельянова- ул.Львовская».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: пер.Львовский, пер.Ржевский 3-й, ул.подп. Емельянова, ул.Львовская.

Площадь квартала в границах красных линий составляет – 25012,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:14 17 02.

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

Небольшая часть жилых зданий, расположенных в данном квартале, имеют ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 8912,00 м², в том числе сохраняемых -7548,00 м².

На территории квартала сформированы два земельных участка под проезды площадью 272,00 м² и 577,00 м².

Один земельный участок №39:15:14 17 02:0010 ранее учтен под неоконченный строительством нежилой дом, под неоконченную строительством котельную по ул.подп. Емельянова,144.Санитарно-защитная зона от котельной в проекте не учитывается на основании письма Генерального директора ООО «БЛИЦ-ТУР» Баранова А.Р. от 25.12.07 г. о том, что котельная по назначению не используется.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых и ранее сформированных сохраняемых земельных участков – 8397,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков:

-кадастровый №39:15:14 17 02:0003 ,кадастровый №39:15:14 17 02:0004 - данные земельные участки предлагается ликвидировать и сформировать земельный участок (№ 13) под существующий индивидуальный жилой дом по ул. подп. Емельянова,146 с учетом сложившихся границ.

Границы восьми ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ), сохраняемых земельных участков общей площадью 7548,00 м² принимаются без изменений.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

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:

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

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

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов, нежилых строений и земельного участка для присоединения к ранее учтенному земельному участку под существующий жилой дом.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}})$$

где $S_{\text{св.}}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{кв.}} = 25012,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ - суммарная площадь ранее созданных сохраняемых и ранее сформированных земельных участков; $S_{\text{с.з.у.}} = 8397,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{н.}}$ - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений и для присоединения к ранее созданным;
 $S_{\text{н.}} = 872,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ж.}}$ - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;
 $S_{\text{ж.}} = 10813,00 \text{ м}^2$.

$$S = 25012,00 - (8397,00 + 872,00 + 10813,00) = 4930,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 4930,00 м².

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

Таблица I

2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й - ул. подп. Емельянова - ул.Львовская в Московском районе, сохраняются без изменений восемь ранее созданных земельных участков и два ранее сформированных земельных участка, два ранее созданных земельных участка предлагаются к ликвидации и формируются тринадцать земельных участков:

- Два земельных участка под существующие нежилые здания и для присоединения к ранее учтенному зем.уч., в том числе:

- 11 Зем.уч. площадью 840.00 м² под существующее здание магазина по ул. подп. Емельянова,148
- 12 Зем.уч. площадью 32.00 м² для присоединения к к ранее учтенному зем. уч. № 39:15:14 17 02:0012

- Десять земельных участков под существующие жилые дома, в том числе:

- 13 Зем.уч. площадью 753.00 м² под существующий индивидуальный жилой дом по ул. подп. Емельянова,146
- 14 Зем.уч. площадью 1220.00 м² под существующий многоквартирный дом по ул.Львовской,2
- 15 Зем.уч. площадью 1115.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Ржевскому 3-му,1
- 16 Зем.уч. площадью 1235.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Ржевскому 3-му,3
- 17 Зем.уч. площадью 1020.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Ржевскому 3-му,5
- 18 Зем.уч. площадью 845.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,1
- 19 Зем.уч. площадью 1310.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,3
- 20 Зем.уч. площадью 1120.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,5
- 21 Зем.уч. площадью 1150.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,7
- 22 Зем.уч. площадью 1045.00 м² под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,9

- Один земельный участок сверхнормативной территории:

- 23 Зем.уч. площадью 4930.00 м² сверхнормативной территории.

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	2,5012	2,5012
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	1,5743	1, 5743
	в том числе :			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	1,0813	1,0813
	- территории 1-2-этажной застройки	- " -	1,0813	1,0813
	- пустыри, сады, огороды		0,4930	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,4930
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	- " -		
	- Ранее созданные сохраняемые земельные участки		0,7548	0,7548
	- Ранее сформированные земельные участки		0,0849	0,0849
	- Формируемые земельные участки под сущ. нежилые здания и для присоед. к ранее учтенным зем.уч.		0,0872	0,0872

Б. Графический материал:

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

2. План границ земельных участков

3. Эскиз генплана

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1718 “О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц К.Цеткин – Платова – Баркляя де Толли – Неманская в Ленинградском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах

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

5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» на 2 листах

**6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные
Управляющей компанией Ленинградского района, участок №10**

7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

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