

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:
Толбухина – Миклухо-Маклая – Баженова - Тамбовская
в Ленинградском районе
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади земельных участков существующих жилых домов	5
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	10
Б. Графический материал	11
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	12
2 План границ земельных участков	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г.Калининграда №1781 от 23.04.2002 " О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: Толбухина – Миклухо-Маклая – Баженова - Тамбовская в Ленинградском районе"	15
2. Границы территории межевания	16
3 Задание на разработку градостроительной документации	17
4 Данные о способе сбора и вывозе бытовых отходов, и договорам краткосрочной аренды земельных участков, с приложением на 1 листе	21
5. Данные по существующему жилому фонду.	23
6. Выписки из ЕГРЗ	25
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	30

А. Пояснительная записка

Введение

Проект границ земельных участков в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Толбухина – Миклухо-Маклая – Баженова - Тамбовская 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. Составе и содержанию 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»

Основанием для разработки проекта границ земельных участков является Постановление мэра г.Калининграда №1781 от 23.04.2002 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: Толбухина – Миклухо-Маклая – Баженова - Тамбовская в Ленинградском районе".

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект границ земельных участков, расположена в восточной части города на территории жилой застройки низкой плотности, ограничена с запада красной линией улицы местного значения – ул. Тамбовская, с севера красной линией улицы местного значения – ул. Толбухина, с востока красной линией улицы местного значения – ул. Миклухо-Маклая и с юга красной линией ул. Баженова.

Площадь территории в согласованных границах составляет 85866,00 м².

Территория межевания расположена на территории двух кадастровых кварталов №39:15:13-32-13 и №39:15:13-32-14.

Существующая жилая застройка представлена 1-этажными жилыми домами с мансардами довоенной постройки.

Площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 1200,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 1062,00 м².

Площадь ранее сформированных земельных участков – 350,00 кв.м.

Всего площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков составляет 1550,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 1412,00 м²

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого дома, но площадью не менее 1000,00 кв.м, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков № 4;5;6 на опорном плане, сформированных под сады-огороды и существующий гараж.

Инвестору–застройщику необходимо решить вопрос о прекращении прав третьих лиц на эти земельные участки в соответствии с Постановлением РФ от 7 мая 2003 г. №262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц», с целью присоединения их к территории подлежащей застройке.

2.2. Расчет нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и определение сверхнормативной территории

Расчет нормативных придомовых земельных участков существующих зданий выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах».

Площадь территории в согласованных границах составляет - 85866,00 м², в т.ч. площадь территории в границах красных линий - 80338,00 м².

Площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 1200,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 1062,00 м².

Территорию межевания определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.} - S_{м.з.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории межевания;

$S_{к.}$ - площадь территории в согласованных границах; $S_{к.} = 85866,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.з.у.}$ – площадь сохраняемых сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.} = 1062,00 \text{ м}^2$;

$S_{м.з.}$ – площадь территории муниципальных земель

$$S_{м.} = 85866,00 - 1062,00 - 5528 = 79276,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет $79276,00 \text{ м}^2$.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

где $S_{\text{норм.к.}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м^2

$S_{\text{ж}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м^2

$Y_{\text{з.д.}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

Проектная площадь придомового земельного участка определяется как территория, необходимая для обслуживания здания, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов.

Границы земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории межевания и площадью нормативных участков всех зданий, расположенных в квартале.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ж.}$$

где $S_{с.н.}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$ - площадь территории межевания, $S_{м.} = 79276,00 \text{ м}^2$;

$S_{ж.}$ - площадь территории существующих жилых зданий и помещений; $S_{ж.} = 25679,00 \text{ м}^2$.

$$S_{с.н.} = 79276,00 - 25679,00 = 53597,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет $53597,00 \text{ м}^2$.

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков 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 территории, ограниченной красными линиями ул. Толбухина, ул. Миклухо-Маклая, ул. Баженова, ул. Тобольская в Ленинградском районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (в границах красных линий) (№1,2) площадью 1062,00 м², предлагаются к ликвидации ранее сформированные земельные участка(№3,4,5,6) и формируется 25 земельных участков:

Двадцать два земельных участков под существующие здания и строения, в т.ч:

- Уч.№7 – площадью 1295,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 16-18.
- Уч.№8 – площадью 1045,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 20-22.
- Уч.№9 – площадью 1025,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 24-26.
- Уч.№10 – площадью 1390,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 28-30.
- Уч.№11 – площадью 1488,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 32-34.
- Уч.№12 – площадью 1365,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 36-38.
- Уч.№13 – площадью 1300,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 40-42.
- Уч.№14 – площадью 1020,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 44-46.
- Уч.№15 – площадью 1299,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 48-50.
- Уч.№16 – площадью 1155,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Миклухо-Маклая, 52-54.
- Уч.№17 – площадью 1204,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 45-47.
- Уч.№18 – площадью 1030,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 41-43.
- Уч.№19 – площадью 1020,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 37-39.
- Уч.№20 – площадью 1010,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 33-35.
- Уч.№21 – площадью 1123,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 29-31.
- Уч.№22 – площадью 1270,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 25-27.
- Уч.№23 – площадью 1250,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 21-23.
- Уч.№24 – площадью 1135,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 17-19.
- Уч.№25 – площадью 1000,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 13-15.
- Уч.№26 – площадью 1020,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 9-11.
- Уч.№27 – площадью 1025,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 5-7.
- Уч.№28 – площадью 1210,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Тамбовская, 1-3.

Один земельный участок муниципальных земель, в т.ч.:

Уч.№29 – площадью 5528,00 м².

Два земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:

Уч.№30 – площадью 26420,00 м², (в т.ч. в санитарно-защитной зоне – 9128,00 м²) -
который можно использовать под размещение объектов строительства

Уч.№31 – площадью 27177,00 м², - *который можно использовать под размещение
объектов строительства*

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование

4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах

5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа 2002г. с приложением на 1 листе

6. Данные по существующему жилому фонду и населению

**7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по
ул.Яналова,5**

8. Данные по запроектированному жилому дому

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,
выполненный ООО «Универсал и К»**

**10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова –
ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»**

11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда

**12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением на 5 листах**