

ЭТАП II

ТОМ III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в границах ул.Ключевой – ул.Таганрогской – железнодорожной ветки – ул.Родниковой в Ленинградском районе г. Калининграда разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года N 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений" (с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000г., 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 29 декабря 2004г.№ 190-ФЗ;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года от 25 октября № 136-ФЗ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18июля 2001г. № 78-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 года № 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»;
- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 года № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г, утвержденных Росземкадастром;
- Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования (межевании) в городе Калининграде";
- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Положением "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310;
- «Методическими указаниями по установлению границ землепользования в застройке городов и других поселений».

Основанием для разработки проекта межевания является Постановления главы администрации ГО «Город Калининград» №1857 от 02.11.2011г. и задание на разработку градостроительной документации №19/11от 06.02.2011г.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанным проектом планировки территории в пределах вышеуказанных границ – 22,0га. Территория подлежащая межеванию составляет **158970,0 кв. м**, в границы территории, подлежащей межеванию, не входят территории улично-дорожной сети (ул. Ключевая,

ул.Таганрогская) в существующих красных линиях, территории сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков, водные поверхности в границах проекта планировки.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения дежурного плана г. Калининграда (МУП «Городской центр геодезии» 2011 г.)

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части Ленинградского района г.Калининграда, восточнее магистрали общегородского значения – ул. Александра Невского. Площадь территории в границах проекта планировки и межевания 22,0 га.

Проектируемая территория частично свободна от застройки, частично залесена, частично застроена.

Основную часть территории проектных работ занимает земельный участок ООО «Олимп» с кадастровым номером 39:15:131005:178. Территория этого участка свободна от застройки. Кроме того, территория между земельным участком «Олимп» и железнодорожной веткой также свободна от застройки.

В западной части территории, вдоль улиц Ключевой и Таганрогской расположены кварталы существующей индивидуальной жилой застройки, где имеют место оформленные и неоформленные земельные участки, а также незначительные по площади свободные территории.

Рельеф рассматриваемой территории в основном ровный, спокойный, с общим понижением в восточном направлении, абсолютные отметки изменяются от 23,5 до 28,3 в Балтийской системе высот.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано в ЕГРЗ

- 15 кадастровых земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов общей площадью 9979,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок для ведения садово-огородного хозяйства общей площадью 613,0 кв.м;
- 2 кадастровых земельных участков под блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками общей площадью 600,0 кв.м;
- 3 кадастровых земельных участков под существующие жилые дома индивидуального жилищного фонда общей площадью 2780,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под строительство 2-4 этажных многоквартирных жилых домов общей площадью 104100 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под городскую парковую зону общей площадью 21140 кв.м.

Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания составляет 139212 кв. м..

Полная информация о ранее созданных и ранее сформированных участках приведены на листе ПМ-3.1. М 1: 2000 в таблице № 1 настоящей пояснительной записки.

Экспликация земельных участков

Таблица №1

№ на листе ПМ	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Вид права
1	2	3	4	5
Ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ГКН) земельные участки, в т.ч.				
1	Зем. уч. под существующий индивидуальный жилой дом	910,0	39:15:131005:140	собственность
2	Зем. уч. под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда	870,0	39:15:131005:171	собственность
3	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	1000,0	39:15:131005:174	собственность
4	Зем. уч. для ведения садово-огородного хозяйства	613,0	39:15:131005:168	аренда
5	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	854,0	39:15:131005:121	собственность
6	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1000,0	39:15:131005:106	собственность
7	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1000,0	39:15:131005:104	собственность
8	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:151	собственность
9	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:101	собственность
10	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	525,0	39:15:131005:169	собственность
11	Зем. уч. под неоконченное стр-вом индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:131005:23	-
12	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:18	собственность
13	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:19	-
14	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:17	собственность
15	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:16	собственность
16	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:14	собственность
17	Зем. уч. под блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми земельными участками	300,0	39:15:131005:249	собственность
18	Зем. уч. под блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми земельными участками	300,0	39:15:131005:248	собственность
1	2	3	4	5
19	Зем. уч. под стр-во	600,0	39:15:131005:149	собственность

	индивидуального жилого дома			
20	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:48	собственность
21	Зем. уч. под городскую парковую зону	21140,0	39:15:131005:181	-
22	Зем. уч. под строительство 2-4 эт. многоквартирных жилых домов	104100,0	39:15:131005:178	аренда
23	Зем. уч. под благоустройство объекта жилищного строительства	590,0	39:15:131005:251	аренда
Всего:		139202,0	-	-

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул.Ключевой – ул.Таганрогской – железнодорожной ветки – ул.Родниковой в Ленинградском районе г. Калининграда.

Проектом межевания определена площадь и границы земельных участков под объекты строительства, существующий сохраняемый жилой фонд, территории общего пользования под размещение улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций; озеленение и благоустройство; сооружения инженерной инфраструктуры; территории автостоянок; определены границы земельных участков, планируемых к ликвидации, а также определены границы изменяемых (разделяемых), но имеющих единое землепользование, земельных участков.

В таблице № 2 приводятся общие данные по земельным участкам в границах территории межевания

Экспликация земельных участков

Таблица №2

№ на листе ПМ	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Вид права
1	2	3	4	5
Ранее созданные (сформированные и зарегистрированные ЕГРЗ) сохраняемые земельные участки, в т.ч.				
1	Зем. уч. под существующий индивидуальный жилой дом	910,0	39:15:131005:140	собственность
2	Зем. уч. под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда	870,0	39:15:131005:171	собственность
3	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	1000,0	39:15:131005:174	собственность
4	Зем. уч. для ведения садово-огородного хозяйства	613,0	39:15:131005:168	аренда
5	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	854,0	39:15:131005:121	собственность
6	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1000,0	39:15:131005:106	собственность
1	2	3	4	5
7	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1000,0	39:15:131005:104	собственность
8	Зем. уч. под стр-во	600,0	39:15:131005:151	собственность

	индивидуального жилого дома			
9	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:101	собственность
10	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	525,0	39:15:131005:169	собственность
11	Зем. уч. под неоконченное стр-вом индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:131005:23	-
12	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:18	собственность
13	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:19	-
14	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:17	собственность
15	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:16	собственность
16	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:14	собственность
17	Зем. уч. под блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми земельными участками	300,0	39:15:131005:249	собственность
18	Зем. уч. под блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми земельными участками	300,0	39:15:131005:248	собственность
19	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:149	собственность
20	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:131005:48	собственность
21	Зем. уч. под городскую парковую зону	21140,0	39:15:131005:181	-
Всего:		34512,0	-	-
Изменяемые (разделяемые) земельные участки, в т.ч.				
	Зем. участок с кадастровым номером 39:15:131005:178:	104100,0		
	Зем. участок с кадастровым номером 39:15:131005:251:	509,0		
Всего:		104609,0		
Вновь образуемые земельные участки:				
22	Зем. уч. под строительство 4-х эт. многоквартирных жилых домов	14550,0		
1	2	3	4	5
23	Зем. уч. под строительство 4-х эт. многоквартирных жилых домов со встроенными объектами общественного назначения	77165,0		

24	Зем. уч. под строительство ТП	199,0		
25	Зем. уч. под строительство ТП	131,0		
26	Зем. уч. под строительство сооружений инженерной инфраструктуры	848,0		
27	Зем. уч. под строительство сооружений инженерной инфраструктуры	470,0		
28	Зем. уч. под строительство улицы, дороги	4190,0		
29	Зем. уч. под строительство улицы, дороги	50,0		
30	Зем. уч. под строительство улицы, дороги	6497,0		
31	Зем. уч. под строительство улицы, дороги	422,0		
32	Зем. уч. под благоустройство жилого дома	168,0		
Всего:		104690,0		
Образуемые земельные участки под размещение объектов жилищного строительства, в т.ч.				
32а	Для присоединения к зем. уч. под благоустройство жилого дома	430,0		
33	Зем. уч. под строительство индивидуального жилого дома	644,0	-	-
34	Зем. уч. под строительство индивидуального жилого дома	863,0	-	-
35	Для присоединения к зем. участку под строительство 4-х эт. многоквартирных жилых домов	1161,0	-	-
36	Для присоединения к зем. участку под строительство 4-х эт. многоквартирных жилых домов	609,0	-	-
Всего:		3707,0		
Образуемые земельные участки под размещение объектов строительства нежилого назначения, в т.ч.				
37	Зем. уч. под автостоянку	8745,0	-	-
38	Зем. уч. под автостоянку	2991,0	-	-
39	Зем. уч. под автостоянку	1647,0	-	-
40	Зем. уч. под автостоянку	2768,0	-	-
1	2	3	4	5
41	Зем. уч. под озеленение спец. назначения (С33)	632,0	-	-
42	Зем. уч. под озеленение спец. назначения (С33)	1174,0		
43	Зем. уч. под озеленение спец. назначения (С33)	12467,0		
44	Зем. уч. для присоединения к	245,0		

	зем. уч. с кадастровым номером _____ под парковую зону			
45	Зем. уч. под парковую зону	3541,0	-	-
49	Зем. уч. под строительство сооружений инженерной инфраструктуры	35,0		
Всего:		34245,0		-
Формируемые земельные участки под -				
46	Улицы, проезды	835,0	-	-
47	Улицы, проезды	3815,0		-
48	Улицы, проезды,	5904,0	-	-
50	Улицы, проезды,	12821,0		
51	Улицы, проезды,	7679,0		
Всего:		31054,0	-	-
Итого по ранее созданным, сформированным, вновь образуемым и образуемым земельным участкам в границах межевания		208208,0	-	-

Полная информация о сохраняемых, изменяемых и формируемых земельных участках приведены на листе ПМ-3.2. М 1: 2000.

3. РАСЧЁТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Площадь в границах межевания – **218348,0 кв. м**

При определении площади территорий, подлежащих межеванию, в данном проекте учтены –

- Общая площадь сохраняемых, ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков;
- Площадь водной поверхности

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{т.м.} - S_{с.з.у} - S_{у.д.пл.} - S_{в.п.}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{т.м.}$,- площадь территории межевания – 218348,0 кв.м.;

$S_{с.з.у}$ - площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков – 34512,0;

$S_{в.п.}$ – площадь водных поверхностей – 10140,0 кв.м.

$$S_m = 218348,0 - 34512,0 - 10140,0 = 173696,0$$

Таким образом:

Площадь территории, подлежащей межеванию – 160908,0 кв. м

4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории, расположенной в границах ул.Ключевой – ул.Таганрогской – железнодорожной ветки – ул.Родниковой в Ленинградском районе г. Калининграда –

Сохраняются:

- 21 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков суммарной площадью 34512,0 кв.м.

Изменяются (разделяются) и вновь образуются зем. участки:

- 1 ранее созданный земельный участок под строительство 2-4 эт. многоквартирных жилых домов общей площадью 104100,0 кв.м с кадастровым номером 39:15:131005:178 разделяется на:
 - a) 2 (два) земельных участка под строительство 2-4 эт. многоквартирных жилых домов общей площадью 91715,0 кв.м
 - b) 2 (два) земельных участка под строительство ТП общей площадью - 330,0 кв.м
 - c) 2 (два) земельных участка под строительство сооружений инженерной инфраструктуры общей площадью - 1318 кв.м
 - d) 3 (три) земельных участка под строительство улицы, дороги и магистральных инженерных коммуникаций общей площадью - 10737 кв.м
- 1 ранее созданный земельный участок под благоустройство объекта жилищного строительства общей площадью 590,0 кв.м с кадастровым номером 39:15:131005:251 разделяется на:
 - a) 1 зем. участок под строительство дороги, улицы и магистральных инженерных коммуникаций общей площадью - 422,0 кв.м
 - b) 1 зем. участок под благоустройство объекта жилищного строительства общей площадью - 168,0 кв.м

Образуются:

- 2 земельных участка под размещение объектов строительства жилого назначения – индивидуальных жилых домов, суммарной площадью 1507,0 кв. м;
- 1 земельный участок для присоединения к зем участку под благоустройство объекта жилищного строительства площадью 430,0 кв. м;
- 2 земельных участка для присоединения к земельным участкам 2-4 эт. многоквартирных жилых домов под размещение объектов жилищного строительства, суммарной площадью 1770,0 кв.м;
- 5 земельных участка под улицы, проезды и магистральные инженерные коммуникации суммарной площадью 31054,0 кв. м;
- 5 земельных участка под объекты озеленения, благоустройства суммарной площадью 18059,0 кв. м;
- 1 земельный участка под сооружения инженерно инфраструктуры, общей площадью 35,0 кв.м;
- 4 земельных участка под размещение автостоянок, суммарной площадью 2768,0 кв.м.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории	га	21,83	21,83
2	Территории подлежащие межеванию:	кв.м	-	160908,0
3	Территории, не подлежащие межеванию	кв.м	44652,0	44652,0
	в том числе:			
	-сохраняемых ранее созданных сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков	кв.м	34512,0	34512,0
	- водные поверхности	-//-	10140,0	10140,0
	- прочие, территории общего пользования		-	-