

Введение

Проект межевания в составе восточного микрорайона пос. Малое Борисово в Московском районе г. Калининграда разработан соответствии с муниципальным контрактом № 29 от 29 декабря 2007г

Проект разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105, Положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997г. №1223, Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150, Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998г. № 59.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных паспортов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- ✓ возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- ✓ возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- ✓ структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенных в границах элементов планировочной структуры установленных проектами планировки территорий.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке.

В результате процесса межевания могут быть образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
- неосвоенные земельные участки;
- участки территории общего пользования;
- участки, предназначенные для планируемой застройки.

Проекты границ земельных участков сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки.

Проекты границ ***застроенных*** земельных участков:

- индивидуальными жилыми домами;
- 2-х этажными жилыми домами;
- 5-ти этажными жилыми домами;
- объектами торговли;
- объектами общественно-делового назначения;
- объектам Южной водопроводной станции – 2 и водохранилища;
- объектами инженерной инфраструктуры.

Проекты границ земельных участков ***планируемых для предоставления***:

- юридическим и физическим лицам для строительства группы 5-ти этажных жилых домов со встроенно-пристроенными учреждением дошкольного образования и нежилыми помещениями;
- юридическим и физическим лицам для строительства группы 3-4-х этажных жилых домов;
- юридическим лицам для строительства учреждений школьного образования;
- юридическим лицам для строительства объектов торговли;
- юридическим лицам для строительства объектов общественно-делового назначения, выставочных центров;
- юридическим лицам для размещения городских лесов, лесопарков, лугопарков;
- юридическим лицам для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров;
- юридическим лицам для строительства планируемой КНС (канализационной насосной станции);
- юридическим лицам для строительства проектируемых ЛОС-1 (локальные очистные сооружения) бытового водоотведения;
- юридическим лицам для строительства проектируемых ЛОС-2 (локальные очистные сооружения) дождевых стоков;
- юридическим и физическим лицам для строительства проектируемого ЦТП;
- юридическим лицам для строительства проектируемой котельной;
- юридическим лицам для строительства проектируемого ШРП (газораспределительный пункт шкафного типа);
- юридическим и физическим лицам для строительства проектируемого РТП и ТП.

При формировании проектов границ земельных участков учитывались основные планировочные характеристики:

- местоположение земельного участка в микрорайоне относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;
- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение строений на участке относительно границ участка;
- наличием или отсутствием планировочных дефектов.

Нормативная площадь земельного участка рассчитана путем умножения общей площади здания на удельный показатель земельной доли.

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

где $S_{\text{норм.к}}$ – нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме, м²;

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности,

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилых домов (в том числе общая площадь встроенно-пристроенных жилых и нежилых помещений), входящих в состав многоквартирного жилого дома. Удельные показатели земельной доли применяются в зависимости от этажности здания и градостроительных нормативов.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на один квадратный метр общей площади:

Строительные нормы	Этажность								
	2	3	4	5	6	7	8	9	12
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-
1967 г. СниП II-к.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-
1975 г. СниП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80
1994 г. МГСН-1.01-94	-	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80
СниП 2.07.01-89	не менее 0,92								
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки	1,5			0,88				0,65	

Для корректировки размеров земельного участка в зоне многоэтажной застройки вводится показатель для уплотнения застройки, который применяется исходя из этажности здания.

Размеры нормативных земельных участков для эксплуатации жилых домов приведены в Приложении 1, для расчетов использовались графические данные.

С учетом деления микрорайона на зоны и нормативных площадей земельных участков определены площади проектируемых земельных участков, расчет приведен в Приложении 2, результаты отражены на «Схеме проектов границ застроенных земельных участков пос. Малое Борисово».

Границы проектируемых земельных участков сформированы с учетом требований СНиПов, сложившегося землепользования и естественных границ.

Расчеты общей жилой площади зданий на основе проектных земельных участков приведены в Приложении 3. Предоставленные расчеты показывают приходящуюся на земельный участок общую жилую площадь здания, возможного для размещения на земельном участке. При предоставлении земельных участков рекомендуем использовать данную площадь как показатель регламентирующий параметры застройки.

Площади проектируемых земельных участков для эксплуатации жилых, общественных, нежилых объектов приведены в Приложении 4 Баланс территории.

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью межевания земельных участков.

Схема красных линий и адресный план пос. Малое Борисово.

Чертеж основывается на адресном плане и красных линиях разработанных в проекте планировки.

Проект межевания застроенной территории разрабатывается в границах установленных красными линиями.

Адресный план разработан на основании существующих объектов недвижимости, а так же учитывались решения проекта планировки о перспективном развитии территории.

Схема линий отступа от красных линий пос. Малое Борисово

На чертеже отражены, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Схема деления территории жилой застройки на зоны пос. Малое Борисово

Деление на зоны произведено с учетом обособленного расположения групп жилых домов на территории микрорайона для улучшения пропорций земельных участков, при проектировании границ нормативных земельных участков. Расчеты размеров нормативных проектных земельных участков под жилыми домами приведены в Приложении 2.

Схема проектов границ застроенных земельных участков пос. Малое Борисово

На схеме отражены сформированные проекты границ застроенных земельных участков с учётом фактического использования территории, а также данных по отводам и предотодам земельных участков, предоставленных Комитетом архитектуры и градостроительства.

С учетом деления микрорайона на зоны и нормативных площадей земельных участков определены площади проектируемых земельных участков, расчет приведен в Приложении 2.

Площади проектируемых земельных участков приведены в Приложении 4 Баланс территории.

Схема проектов границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам пос. Малое Борисово

На схеме отражены проекты границ земельных участков планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под различное целевое использование.

Расчеты общей жилой площади зданий на основе проектных земельных участков под строительство жилых домов приведены в Приложении 3.

Площади проектируемых земельных участков приведены в Приложении 4 Баланс территории.

Схема проектов границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального и местного значения пос. Малое Борисово

На схеме отражены проекты границ земельных участков, предназначенные для размещения объектов федерального, регионального и местного значения. Данные земельные участки выделены из числа предоставляемым юридическим лицам и в дальнейшем должны быть переданы соответствующим собственникам (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование).

Площади проектируемых земельных участков приведены в Приложении 4 Баланс территории.

Сводная схема проектов границ земельных участков пос. Малое Борисово

На схеме отражены все сформированные проекты границ земельных участков на проектируемой территории.

Площади проектируемых земельных участков приведены в Приложении 4 Баланс территории.

Схема сферы действия ограничений (обременений). Проезды и проходы пос. Малое Борисово

На основании данной схемы в дальнейшем необходимо установить сервитуты для земельных участков, сформированных при межевании, в целях беспрепятственного прохода-проезда.

Согласно Земельному кодексу РФ от 25.10.2005 №136-ФЗ

ст.23 Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок.

Сводная схема сферы действия ограничений (обременений) пос. Малое Борисово

Схема содержит в совокупности ограничения (обременения) всех инженерных коммуникаций территории микрорайона.

На основании данной схемы в дальнейшем необходимо установить сервитуты для земельных участков, сформированных при межевании.

Согласно Земельному кодексу РФ от 25.10.2005 №136-ФЗ

ст.23 Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

4. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.