

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:
Нахимова – Яблоневая аллея – Чапаева - Энгельса
в Октябрьском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2002 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 зданий	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
Б. Графический материал:	9
1. Опорный план	10
2. Эскиз генплана	11
3. План границ земельных участков	12
В. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г.Калининграда от 11.07.2002г. №1960 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Нахимова – Яблонева аллея – Чапаева - Энгельса в Октябрьском районе"	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на проектирование на 3 листах	16
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	19
5. Данные на жилой дом, расположенный по ул.Энгельса,39	20
6. Справка отдела эксплуатации и ремонта ЖКХБ и УЖ о способе сбора бытовых отходов	21
7. Справка отдела архитектуры и землеустройства по нежилым строениям в квартале межевания на 2 листах	22
8. Справка Калининградского филиала ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям	24
9. Выписка из ЕГРЗ	25
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	38

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Нахимова – Яблонева аллея – Чапаева - Энгельса в Октябрьском 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»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г.Калининграда от 11.07.2002г. №1960 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Нахимова – Яблонева аллея – Чапаева - Энгельса в Октябрьском районе”

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной парковой и жилой зоне средней плотности, ограничен магистральной улицей общегородского значения – ул.Энгельса, улицами местного значения – ул.Нахимова и ул.Чапаева и пешеходной улицей -ул.Яблонева аллея.

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 10819,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:11-10-15.

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

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ составляет 4245,00м² при фактической суммарной площади земельных участков в указанных границах 4251,00м², в том числе земельных участков в границах красных линий –4228,00м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме двух земельных участков под №1 и №3 на опорном плане (кадастровые №39:15:11-10-15:0002, №39:15:11-10-15:0005) созданных под строительство индивидуального жилого дома по ул.Яблонева аллея,28.

Вышеуказанные земельные участки предлагают к ликвидации и созданию нового земельного участка в соответствии со сложившимися в результате строительства фактическими границами благоустройства.

2.1. Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий

Расчет площади нормативного земельного участка существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями 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

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

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

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

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

Границы земельных участков установлены по красным линиям и границам смежных земельных участков.

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 в квартале, ограниченном красными линиями ул.Нахимова – ул.Яблонева аллея – ул.Чапаева – ул.Энгельса сформированы восемь земельных участков, свободных от прав третьих лиц общей площадью 1173,00 м², в т.ч.:

земельный участок №20, площадью 234,00 м² - *возможно использовать как место размещения объекта строительства* после объединения с ликвидируемым в перспективе земельным участком №39:15:11-10-15:0017, зарегистрированным под огород;

земельный участок №21, площадью 12,00 м² - возможно присоединить к кадастровому участку №39:15:11-10-15:0011;

земельный участок №22, площадью 62,00 м² - под существующую хозпостройку;

земельный участок №23, площадью 631,00 м² - *возможно использовать как место размещения объекта строительства* – индивидуального жилого дома или двух индивидуальных жилых домов с учетом ликвидации в перспективе земельных участков №39:15:11-10-15:0015, №39:15:11-10-15:0018;

земельный участок №24, площадью 173,00 м² - *возможно использовать как место размещения объекта строительства* – гаража на три автомашины;

земельный участок №25, площадью 14,00 м² - рекомендуется присоединить к кадастровому участку №39:15:11-10-15:0003;

земельный участок №26, площадью 42,00 м² - рекомендуется присоединить к кадастровому участку №39:15:11-10-15:0012;

земельный участок №27, площадью 1,00 м² - рекомендуется присоединить к кадастровому участку №39:15:11-10-15:0012;

земельный участок №28, площадью 4,00 м² - рекомендуется присоединить к кадастровому участку №39:15:11-10-15:0014.

Б. Графический материал:

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда от 11.07.2002г. №1960 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Нахимова – Яблонева аллея – Чапаева - Энгельса в Октябрьском районе"

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование на 3 листах

4. Данные по существующему жилому фонду и населению

5. Данные на жилой дом, расположенный по ул.Энгельса,39

**6. Справка отдела эксплуатации и ремонта ЖКХБ и УЖ о способе сбора
бытовых отходов**

7. Справка отдела архитектуры и землеустройства по нежилым строениям в квартале межевания на 2 листах

**8. Справка Калининградского филиала ДФГУП
"Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям**

9. Выписка из ЕГРЗ

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