

Мэрия города Калининграда
Управление архитектуры и градостроительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания квартала
в границах красных линий улиц:
Л. Толстого – Ленинградская – Лескова – руч. Северный
в Ленинградском районе
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2002 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	4
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади земельных участков существующих жилых домов	5
Таблица I	6
2.2. Выводы	7
B. Графический материал	8
1. Опорный план	9
2. Эскиз генплана	10
3. План границ земельных участков	11
B. Исходные данные	12
1. Постановление мэра г.Калининграда №1626 от 11.06.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: Л.Толстого - Ленинградская - Лескова - руч.Северный в Ленинградском районе г.Калининграда»	13
2. Границы территории межевания	14
3. Задание на проектирование	15-17
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	18
5. Данные Администрации Ленинградского района о способе сбора бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды и введении в эксплуатацию строений	19
6. Выписки из ЕГРЗ	20-41
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 8 листах	42

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала жилой застройки, 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 11.06.2002 г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Л.Толстого – ул. Ленинградской – ул. Лескова – руч.Северный в Ленинградском районе г. Калининграда.»

1. Анализ существующего положения

Квартал, в котором производится расчет площадей земельных участкови выполняется проект межевания, расположен в северо-восточной парковой и жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен улицами: Л.Толстого, Ленинградская, Лескова и ручьем Северный.

Площадь квартала в красных линиях составляет – 34378,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-18-08.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными жилыми домами в т.ч. довоенной постройки и 4 эт. 59 кв. жилым домом, построен в 1982 году.

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

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 10098,00 м², в том числе в границах красных линий – 10037,00 м², в том числе сохраняемых в границах красных линий - 7184,00 м².

2. Проектное решение

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

- №15 (кадастровый №39:15:13-18-08:0015),
- №18 (кадастровый №39:15:13-18-08:0018),
- №19 (кадастровый №39:15:13-18-08:0019),
- №21 (кадастровый №39:15:13-18-08:0021),

Данные земельные участки предлагается переформировать с учетом сложившихся границ в результате строительства жилых домов на данных участках.

2.1. Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий.

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь 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 разной этажности

Границы земельных участков установлены по красным линиям и границам ранее созданных 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. Л.Толстого, ул. Ленинградская, ул. Лескова, руч.Северный сформировано 16 земельных участков, в т.ч. 9 земельных участков под существующие жилые здания и 2 земельных участка общего пользования и земельных участков свободных от прав третьих лиц общей площадью 7267,00 м².

Земельный участок №36, площадью 72,00 м² возможно присоединить к ранее созданному земельному участку №11 (кадастровый № 39:15:13-18-24:0011);или использовать как территорию общего пользования участков №11 и №13

Земельный участок №37 площадью 644,00 м² возможно присоединить к ранее сформированным земельным участкам № 30 и № 31.

Земельный участок №38 площадью 4045,00 м² может быть использован как место размещения объектов строительства жилой зоны.

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

B. 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**