

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: ул. Ю.Гагарина - пер. Ю.Гагарина -
ул. Пригородная – ул. Молодой Гвардии в Ленинградском районе

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 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 города Калининграда от 11.06.2002г №1627 . «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: ул. Гагарина - пер. Гагарина - ул. Пригородная - ул. Молодой Гвардии в Ленинградском районе».	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на проектирование	16-18
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	19
5. Данные по хозяйственным и аренде земельных участков под сады и огороды.	20-22
6. Данные по количеству боксов в гаражном обществе "Омега", расположенного по ул. Пригородная, с приложением.	23-25
7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель.	26-34
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	35-42

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: ул. Ю.Гагарина - пер. Гагарина - ул. Пригородная – ул. Молодой Гвардии 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»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 11.06.2002г №1627 . «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: ул. Ю. Гагарина - пер. Ю. Гагарина - ул. Пригородная – ул. Молодой Гвардии в Ленинградском районе».

1. Анализ существующего положения

Квартал, в котором находится территория межевания в согласованных границах, расположен в восточной жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности и ограничен улицами магистрального общегородского значения – ул. Ю. Гагарина и ул. Молодой Гвардии, а также улицами местного значения – ул. Пригородная, пер. Ю. Гагарина.

Площадь территории в согласованных границах составляет 25643,00м².

Территория расположена в кадастровом квартале №39:15:13-27-02.

Территория межевания примыкает к территории гаражного общества «Омега», расположенного в юго-восточной части квартала.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными 2-6-квартирными жилыми домами довоенной постройки, а также 1-2 эт. жилыми домами индивидуального строительства..

Индивидуальные жилые дома, расположенные на территории межевания, имеют созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 3543,00 м², в том числе в границах красных линий – 3526,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов и нежилых строений, а также площадь сверхнормативных земельных участков.

Границы сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков (в границах красных линий) принимаются без изменений.

Границы формируемых земельных участков проводятся по красным линиям, границам смежных участков и другим естественным границам, с учетом обеспечения подъездов ко всем формируемым и ранее сформированным земельным участкам.

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».

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 разной этажности

Площадь земельных участков существующих 1 эт. 4-кв. жилых домов блокированного типа принимается в соответствии с рекомендациями п. 2.10 и приложения 3 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений», по 250,00 кв.м на квартиру.

Учитывая тот факт, что блокированные жилые дома отапливаются котелками на твердом топливе, к земельным участкам на которых расположены данные дома, дополнительно формируются земельные участки сверхнормативной территории, для размещения хозпостроек для топлива.

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.

Таблица II

2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых домов и выполнения проекта межевания земельных участков на территории в согласованных границах, в квартале ограниченном красными линиями ул. Гагарина – пер. Гагарина – ул. Пригородная - ул. Молодой Гвардии, сохраняются все ранее созданные земельные участки (в границах красных линий) (№1,2,3,4,5,6,7,8) площадью 3526,00 м² и формируется:

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

- Уч.№9 – площадью 39,00 м² - под существующие гаражи.
- Уч.№10 – площадью 600,00 м² - под существующий 2-эт. 2-кв. жилой дом, расположенный по ул. Гагарина 90,
- Уч.№11 – площадью 674,00 м² - под существующий 1-эт. 6-кв. жилой дом, расположенный по ул. Гагарина 94-96.
- Уч.№12 – площадью 710,00 м² - под существующий 2-эт. 6-кв. жилой дом, расположенный по ул. Гагарина 102.
- Уч.№13 – площадью 1000,00 м², под существующий 1-эт. 4-кв. жилой дом, расположенный по пер. Гагарина 2.
- Уч.№14 – площадью 1000,00 м² - под существующий 1-эт. 4-кв. жилой дом, расположенный по пер. Гагарина 4.

Один земельный участок под территорию общего пользования,

- Уч. №15 – площадью 727,00 м² территория общего пользования, для участков №1,2,,4,5,12.

Два земельных участка муниципальных земель, в т.ч.:

- Уч.№16 – площадью 282,00 м².
- Уч.№17 – площадью 2052,00 м².

Восемь земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:

- Уч.№11а – площадью 326,00 м² - под благоустройство существующего жилого дома, расположенного по ул. Гагарина 94-96.
- Уч.№12а – площадью 732,00м² - под благоустройство существующего жилого дома, расположенного по ул. Гагарина 102.
- Уч.№13а – площадью 444,00м² - под благоустройство существующего жилого дома, расположенного по пер. Гагарина 2.
- Уч.№14а – площадью 382,00м² - под благоустройство существующего жилого дома, расположенного по пер. Гагарина 4.
- Уч.№18 – площадью 1172,00м², *который можно использовать под размещение объектов строительства.*
- Уч.№19 – площадью 5776,00м², *который можно использовать под размещение объектов строительства.*
- Уч.№20 – площадью 312,00м², *который можно использовать под сад-огород.*
- Уч.№21 – площадью 5889,00м², *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 города Калининграда от 11.06.2002г №1628 . «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Лейт.Яналова, Комсомольская, Чернышевского, Туркменская в Центральном районе».**

2. Схема границ территории межевания

3. Задание на проектирование

4. Данные по существующему жилому фонду и населению, полученные из автоматизированной базы данных Управления информационных ресурсов мэрии г.Калининграда.

**5. Данные на проектируемый 12-ти кв. жилой дом по ул. Комсомольской –
Чернышевского.**

6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель.

7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.