

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 ул.Ст.Разина – ул.Шиллера – ул.Ермака
пр.Мира – ул.Красная в Центральном 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
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 № 2433 от 05.09.2002г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Ст.Разина – ул.Шиллера – ул.Ермака - пр.Мира – ул.Красная в Центральном районе"	14
2. Границы межевания	15
3. Задание на проектирование на 3 листах	16
4. Письмо администрации Центрального района г.Калининграда №1820 от 30.10.2002г. с данными по нежилым строениям на 3 листах	19
5. Справка о способе сбора и вывоза бытовых отходов с квартала межевания	22
6. Данные Калининградского филиала ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям	23
7. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
8. Выписка из ЕГРЗ на 26 листах	25
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 5 листах	51

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул.Ст.Разина – ул.Шиллера – пр.Мира – ул.Красная в Центральном районе в 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 № 2433 от 05.09.2002г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Ст.Разина – ул.Шиллера – пр.Мира – ул.Красная в Центральном районе".

1. Анализ существующего положения

Квартал межевания расположен в северо-западной жилой зоне исторического ядра города (фортовый пояс 19-20вв.) в районе жилой застройки средней плотности.

Квартал ограничен улицей общегородского значения – пр.Мира, улицей районного значения ул.Красной и улицами местного значения - ул.Ст.Разина, ул.Шиллера, ул.Ермака.

Площадь квартала в красных линиях составляет 33942,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:12-15-50.

Существующая жилая застройка представлена 3-4-этажными жилыми домами довоенной постройки.

Кроме того, на территории квартала расположено здание банка и нежилые постройки МО.

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков составляет 12145,00 м², в том числе сохраняемых участков в границах красных линий – 7799,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов и нежилых строений, а также площадь земельного участка, свободного от прав третьих лиц.

Границы сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков (в границах красных линий), общей площадью 7799 м², принимаются без изменений, кроме участков №13,15,22 на опорном плане (кадастровые №№ 39:15:12-15-50:0022 созданный под обслуживание существующих гаражей, 39:15:12-13-27:0017 созданный под строительство многоквартирного жилого дома, 39:15:12-13-27:0014 созданный под строительство банка).

Земельный участок №13 и №15 (кадастровые №№39:15:12-13-27:0022, 39:15:12-13-27:0017) предлагаются к ликвидации и созданию новых земельных участков в соответствии со сложившимися в результате строительства фактическими границами землеустройства (№№38, 33 на графическом листе №3 "План границ земельных участков").

Земельный участок №22, площадью 1968,00 м², созданный под строительство банка ликвидируется и создается новый земельный участок площадью 2670,00 м² под размещение объекта строительства с учетом прилегающего земельного участка, свободного от зарегистрированных прав третьих лиц.

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 данной этажности;
 $Y_{\text{з.д.}} = 2,84$.

Границы земельных участков установлены по красным линиям с учетом сложившихся границ смежных земельных участков.

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

Таблица I

2.2. Выводы

В квартале, ограниченном красными линиями ул.Ст.Разина – ул.Шиллера – ул.Ермака - пр.Мира – ул.Красная выявлено 4 земельных участка, свободных от прав третьих лиц общей площадью 3723,00м².

Земельный участок №45, площадью 738,00 м² возможно использовать под сад, огород или под строительство индивидуального жилого дома.

Земельный участок №46, площадью 172,00 м² можно использовать под строительство гаражей.

Земельный участок №47, площадью 143,00 м² возможно присоединить к ранее созданному земельному участку №14 (кадастровый №39:15:12-15-50:0024).

Земельный участок №48 площадью 2670,00 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

В. Исходные данные

1. Постановление мэра города Калининграда № 2433 от 05.09.2002г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Ст.Разина – ул.Шиллера – ул.Ермака - пр.Мира – ул.Красная в Центральном районе"

2. Границы межевания

3. Задание на проектирование на 3 листах

4. Письмо администрации Центрального района г.Калининграда №1820 от 30.10.2002г. с данными по нежилым строениям на 3 листах

5. Справка о способе сбора и вывоза бытовых отходов с квартала межевания

**6. Данные Калининградского филиала
ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям**

7. Данные по существующему жилому фонду и населению

8. Выписка из ЕГРЗ на 26 листах

**9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.
с приложением на 5 листах**