

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

Проект

м е ж е в а н и я у ч а с т к а т е р р и т о р и и,
в границах красных линий улиц:
Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| <i>А. Пояснительная записка</i> | 2 |
| Введение | 4 |
| 1. Анализ существующего положения | 5 |
| 2. Проектное решение | 5 |
| 2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки | 5 |
| Таблица I | 6 |
| 2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов | 7 |
| Таблица II | 8 |
| 2.3. Выводы | 9 |
| 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания | 10 |
| <i>Б. Графический материал:</i> | 11 |
| 1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.) | 12 |
| 2. План границ земельных участков | 13 |
| <i>В. Исходные данные</i> | 14 |
| 1. Постановление мэра г. Калининграда №727 от 29.03 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц : Немировича-Данченко - Баумана - пер. Немировича Данченко в Балтийском районе | 15 |
| 2. Границы квартала межевания | 16 |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации | 17-20 |
| 4. Данные по существующему жилому фонду и населению | 21 |
| 5. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖРЭУ №3 | 22 |
| 6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской обл., БТИ №1 исх. №Б-1160 от 20.04 2004 г. | 23 |
| 7. Данные администрации Балтийского района №455/1-08 от 26.04 2004 г. | 24-25 |
| 8. Выписка из ЕГРЗ | 26-28 |
| 9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. | 29-38 |

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории в границах красных линий улиц: Немировича-Данченко - Баумана – пер. Немировича-Данченко в Балтийском 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. Состав и содержание 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.»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);

- положение «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. N 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №727 от 29.03 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко в Балтийском районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в южной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: ул. Немировича-Данченко – с севера, ул. Баумана – с юго-востока и пер. Немировича-Данченко – с юго-запада.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:15-07-08.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 7 589,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2 этажными жилыми домами довоенной постройки.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий данной этажности и года строительства

Для 2-эт. жилых домов довоенной постройки, $U_{\text{з.д.}} = 2,84$

Данные по жилому фонду, результаты расчетов площадей земельных участков существующих жилых домов и проектные площади земельных участков приведены в таблице II.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко в Балтийском районе

формируются 5 земельных участков, в том числе:

4 земельных участка под существующие жилые дома:

Участок №1 - площадью 1 859,00 м² – под суц. 2-эт. 12-кв. жилой дом

Участок №2 - площадью 1 879,00 м² – под суц. 2-эт. 12-кв. жилой дом

Участок №3 - площадью 1 207,00 м² – под суц. 2-эт. 12-кв. жилой дом

Участок №4 - площадью 1 265,00 м² – под суц. 2-эт. 12-кв. жилой дом

и один земельный участок сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объекта строительства

Участок №5 – площадью 1 379,00 м²

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2003 год | Расчетный срок |
|-------|---|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 0,7589 | 0,7589 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | - " - | 0,7589 | 0,7589 |
| | в том числе : | | | |
| | • территории сущ. жилой застройки, из них: | - " - | 0,7589 | 0,621 |
| | - территории многоэтажной застройки | - " - | — | — |
| | - территории 4-5 этажной застройки | - " - | — | — |
| | - территории малоэтажной застройки | - " - | 0,621 | 0,621 |
| | в том числе : | | | |
| | - малоэтажные 2 кв. жилые дома с придомовыми земельными участками | - " - | — | — |
| | - малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками | - " - | — | — |
| | - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | - " - | — | — |
| | • огороды | - " - | — | — |
| | • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения | - " - | — | — |
| | • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания немикрорайонного значения | - " - | — | — |
| | • территории промышленной и коммунально- складской застройки | - " - | — | — |
| | • сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства | - " - | — | 0,1379 |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : | - " - | — | — |
| | - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки | - " - | — | — |
| | - зеленые насаждения общего пользования | - " - | — | — |
| | - территория инженерных сооружений | - " - | — | — |
| | - улицы, дороги, проезды, площади | - " - | — | — |
| | - прочие территории общего пользования | - " - | — | — |

