

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:
У. Громовой – Н. Карамзина
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	4
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
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	14
4. Эскиз застройки	15
В. Исходные данные	16
1. Постановление мэра г. Калининграда №865 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: У. Громовой – Н. Карамзина в Московском районе"	17
2. Постановление мэра г. Калининграда №1546 от 22.06 2004 г. "О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города от 12.04 2004 г. №865 «О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: У. Громовой – Н. Карамзина в Московском районе»"	18
3. Границы квартала межевания	19
4. Задание на разработку градостроительной документации	20-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ №28 от 21 мая 2004 г.	25
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация, БТИ №1 исх. №Б-959 от 25.05 2004 г.	26
8. Данные администрации Московского района № 718 от 16.06 2004 г.	27-28
9. Выписка из ЕГРЗ	29-32
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	33-40

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания участка территории, расположенного в границах красных линий улиц: У. Громовой – Н. Карамзина в Московском 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 №865 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: У. Громовой – Н. Карамзина в Московском районе"

1. Анализ существующего положения

Участок территории, на который разрабатывается проект межевания, расположен в южной жилой части города, в жилой застройке высокой плотности.

Участок территории ограничен красными линиями улиц местного значения: с запада – ул. У. Громовой, с севера - ул. Н. Карамзина.

Рассматриваемый участок территории расположен на территории кадастрового квартала №39:15:14 -20 -25

Площадь участка территории в границах существующих красных линий составляет 109 086,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5-9 этажными жилыми домами современной постройки.

На территории ранее создано 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 316,00 м².

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.»

Границы одного ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка площадью 126,00 м² - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 190,00 м² – предлагается к переформированию границ с сохранением площади.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования. Сверхнормативную территорию предлагается разделить на земли общего пользования и земельные участки под размещение объектов строительства, в соответствии с согласованным эскизом застройки.

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 для зданий данной этажности
и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей 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: У. Громовой – Н. Карамзина в Московском районе

сохраняется один ранее созданный земельный участок

Участок №1 - площадью 126,00 м² – под ТП

переформируется с сохранением площади один земельный участок

Участок №2 - площадью 190,00 м² – под существующий торговый павильон

и формируется 21 земельный участок, общей площадью – 108 770,00 м², в том числе:

2 земельных участка под сущ. нежилые строения, общей площадью – 1 415,00 м²:

Участок №3 - площадью 1 204,00 м² – под существующую ЦТП

Участок №4 - площадью 211,00 м² – под существующую насосную станцию

7 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 16 290,00 м²:

Участок №5 - площадью 3 142,00 м² – под существующие жилые дома

Участок №6 - площадью 2 120,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №7 - площадью 3 619,00 м² – под существующие жилые дома

Участок №8 - площадью 1 862,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №9 - площадью 1 764,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №10 – площадью 1 899,00 м² – под существующие жилые дома

Участок №11 – площадью 1 884,00 м² – под существующий жилой дом

один земельный участок земель общего пользования

Участок №12 – площадью 9 759,00 м²

два земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 30 343,00 м²:

Участок №13 – площадью 29 402,00 м²

Участок №14 – площадью 941,00 м²

9 земельных участков под размещение объектов стр-ва, общей площадью – 50 963,00 м²:

Участок №15 – площадью 7 802,00 м² – под жил. дом со встр. фитнес-центром

Участок №16 – площадью 830,00 м² – под стр-во магазина

Участок №17 – площадью 7 211,00 м² – под жил.дом со встр. опорным пунктом, в т. ч.:
642,00 м² – охранный зона ЛЭП высокого напряжения

Участок №18 – площадью 6 168,00 м² – под жил. дом со встр. пом. врача общей
практики, в т. ч.:

512,00 м² – охранный зона ЛЭП высокого напряжения

Участок №19 – площадью 9 757,00 м² – под жил. дом с пристр. детским садом, в т. ч.:
515,00 м² – охранный зона ЛЭП высокого напряжения

Участок №20 – площадью 7 285,00 м² – под жил. дом с пристр. предприятием
бытового обслуживания, в т. ч.:

207,00 м² – территория инженерных коммуникаций

657,00 м² – охранный зона ЛЭП высокого напряжения

Участок №21 – площадью 6 231,00 м² – под жил. дом с пристроенным кафе

Участок №23 – площадью 5 679,00 м² – под жилой дом со встроенным подростковым
клубом, в т. ч.:

458,00 м² – охранный зона ЛЭП высокого напряжения

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	10,9086	10,9086
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	10,8770	10,8770
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	5,7807	5,7807
	- территории многоэтажной застройки	- " -	5,7807	5.7807
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	в том числе :			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• пустыри	- " -	5.0963	—
	• - 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	- " -	—	5,0963
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,0316	0,0316
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

