

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. Рокоссовского- Ген.Соммера- подп.Иванникова- пер.Большой
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки	6
Таблица I	7
2.2 Расчет площади земельных участков существующих зданий	8
Таблица II	9
2.3. Выводы	10
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
B. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	13
2. Эскиз генплана	14
V. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г.Калининграда от 19.12.2003г. № 3017 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Рокоссовского- Ген.Соммера- подп.Иванникова- пер.Большой в Ленинградском районе»	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18
4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	22
5.Данные о максимальной наполняемости гимназии №32, предоставленные Управлением образования мэрии г.Калининграда	24
6.Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №7	25
7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	26
8.Эскизный проект административного здания по пер.Большому в Ленинградском районе г.Калининграда, разработанный ООО «Архитектурная мастерская Башина А.В.». Генплан М1:500.	36
9.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	37

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Рокоссовского- Ген.Соммера- подп.Иванникова- пер.Большой в Ленинградском районе г.Калининграда 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»;
- 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»;
- СНиП II-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования , экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 150);
- положением “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации” (приложение к решению Городского Совета депутатов Калининграда от 09 июля 2003 года № 310 “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”).

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г.Калининграда от 19.12.2003г. № 3017 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Рокоссовского- Ген.Соммера- подп.Иванникова- пер.Большой в Ленинградском районе”

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в центральной части города, в квартале жилой застройки средней плотности, на территории внутреннего города 12-19 вв, в многофункциональной общественно-жилой и общественно-деловой зоне городского центра, ограничен красными линиями жилых улиц местного значения: с востока –улицы Подп.Иванникова и пер.Большого; с запада - улицы Рокоссовского , с юга - улицы Ген.Соммера.

Существующая жилая застройка представлена 3,5,9-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 33 767,00 м².

Часть квартала площадью 834,00 м² находится в зоне шумового дискомфорта магистральной улицы общегородского значения – улицы Черняховского.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:13-23-05.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 2 земельных участка общей площадью 6049,00 м², в том числе в границах красных линий – 6023,00м², и ранее сформирован один земельный участок под существующее здание МОУ гимназии №32 площадью 14 930,00 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".

Границы одного ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), сохраняемого земельного участка площадью 72,00 м² , под существующую КТП-197, принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 5977,00 м² ,под существующие жилые дома, предлагается к ликвидации.

Границы одного ранее сформированного земельного участка площадью 14 930,00 м² под существующее здание МОУ гимназии №32 остаются без изменений.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объекта строительства.

Расчет нормативных размеров земельных участков выполняется на две группы жилых домов, разделенные ранее сформированным земельным участком школы.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки

Расчет площади территорий нормативного благоустройства двух групп существующих жилых домов, разделенных ранее сформированным земельным участком школы, выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений” п. 2.11, 2.13 и табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

Таблица I

2.2 Расчет площади земельных участков существующих зданий

Расчет площади нормативных 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, м^2

$S_{\text{ж}}$ – общая площадь жилых помещений дома, м^2 ,

$Y_{\text{з.д.}}$ – удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 м^2 общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства, рекомендуемый для уплотнения застройки в кондоминиумах, $Y_{\text{з.д.}}=0,92$.

Площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать для размещения объектов строительства, определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных земельных участков, ранее сформированных земельных участков нежилых строений, расположенных в квартале, и земельных участков существующих жилых домов с территорией общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}})$$

где $S_{\text{с.з.у.}}$ – площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$ – площадь территории квартала в красных линиях; $S_{\text{кв.}} = 33\ 767,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{с.з.у.}}$ – суммарная площадь ранее созданных сохраняемых земельных участков;

$S_{\text{с.з.у.}} = 72,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{н.}}$ – площадь ранее сформированных земельных участков сущ. нежилых строений;

$S_{\text{н.}} = 14\ 930,00 \text{ м}^2$;

$S_{\text{ж.}}$ – проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;

$S_{\text{ж.}} = 17\ 213,00 \text{ м}^2$;

$$S = 33\ 767,00 - (72,00 + 14\ 930,00 + 17\ 213,00) = 1552,00.$$

Площадь сверхнормативной территории – 1552,00 м^2 .

Результат расчета нормативной площади, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице II.

Таблица II

2.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями ул. Рокоссовского- Ген.Соммера- подп.Иванникова- пер.Большой в Ленинградском районе, сохраняется без изменений один ранее созданный земельный участок и один ранее сформированный земельный участок под существующую школу-гимназию №32, один ранее созданный земельный участок предлагается к ликвидации и формируются семь земельных участков:

■ семь земельных участков под существующие жилые здания, в т.ч.:

4 зем.уч. площадью **1394.00** м² под сущ.5-этажный 80-квартирный жилой дом со встроеннымными нежилыми помещениями, в том числе:

4(1) **1366.00** м²- под сущ.5-этажный 80-квартирный жилой дом

4(2) **16.00** м²- под обслуживание встроенных неж. пом.

4(3) **12.00** м²- под обслуживание встроенных неж. пом.

5 зем.уч. площадью **1900.00** м² под сущ.5-этажный 80-квартирный жилой дом, со встроеннымными нежилыми помещениями, в том числе:

5(1) **1862.00** м²- под обслуживание жилого дома

5(2) **38.00** м²- под обслуживание встроенных неж. пом.

6 зем.уч. площадью **5336.00** м² под территорию общего пользования

7 зем.уч. площадью **738.00** м² под сущ. 3-этажный 15-квартирный жилой дом

8 зем.уч. площадью **874.00** м² под сущ. 9-этажный 45-квартирный жилой дом

9 зем.уч. площадью **1857.00** м² под сущ. 5-этажный 79-квартирный жилой дом, со встроеннымными нежилыми помещениями, в том числе:

9(1) **1829.00** м²- под обслуживание жилого дома

9(2) **28.00** м²- под обслуживание встроен. неж. пом.

10 зем.уч. площадью **5114.00** м² под территорию общего пользования

■ один земельный участок сверхнормативной территории , который можно использовать под размещение объекта строительства, в т.ч.:

11 зем.уч. площадью **1552.00** м² под сверхнормативную территорию, в том числе **231.00** м² -под сущ. магистральные инженерные коммуникации

3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,3767	3,3767
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе : <ul style="list-style-type: none"> ● территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории 3-5-этажной застройки ● - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения ● территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внemикрорайонного значения ● территория объектов инженерной инфраструктуры ● сверхнормативная территория 	- " - - " -	1,8765 1,8765 — — — — — —	1,8765 1,7053 0,2092 1,4961 — — — — 0,1552
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки Ранее сформированные земельные участки	- " -	1,5002 0,0072 1,4930	1,5002 0,0072 1,4930
4	Население - плотность населения	чел. чел/га	631 348	631 448

Б. Графический материал:

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).

2. Эскиз генплана

B. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда от 19.12.2003г. № 3017 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Рокоссовского-Ген.Соммера- подп.Иванникова- пер.Большой в Ленинградском районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах

4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением

**5.Данные о максимальной наполняемости гимназии №32, предоставленные
Управлением образования мэрии г.Калининграда**

**6.Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные
ЖЭУ №7**

7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель

**8.Эскизный проект административного здания по пер.Большому в
Ленинградском районе г.Калининграда, разработанный ООО «Архитектурная
мастерская Башина А.В.» .**

Генплан М1:500.

**9.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в
2000г. с приложением на 6 листах**