

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

«Утверждаю»
Вице-мэр, председатель комитета
Муниципального имущества

_____ А.Н.Конюшенко
«__» _____ 2002г.

«Согласовано»
Главный архитектор
города Калининграда

_____ П.М.Горбач
«__» _____ 2002г.

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий улиц: Воздушная, Художественная,
Бассейная, Белинского в Октябрьском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2002 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	5
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	6
2.1 Расчет территории обязательного благоустройства существующей застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и определение сверхнормативной территории	8
Таблица II	10
Б. Графический материал:	11
В. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г.Калининграда №609 от 05.03.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Воздушная – Художественная – Бассейная – Белинского в Октябрьском районе»	16
2. Схема границ территории межевания	17
3. Инвентаризационный план кадастрового квартала №39:15:11-08-33 с приложением на 3 листах	18
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	22
5. Справка ОАО «Западное пароходство» о количестве проживающих в жилом доме по ул.Художественная 9-11	23
6. Справка ОАО «Западное пароходство» о встроенном нежилом помещении в жилом доме по ул.Художественная 9-11	24
7. Справка Калининградского межрайонного бюро технической инвентаризации о встроенном нежилом помещении в жилом доме по ул.Художественная,9-11	25
8. Справка ЖЭУ №17 о наличии печного отопления в жилых домах, расположенных в квартале межевания	26
9. Справка ЖЭУ №17 о вывозе бытовых отходов	27
10. Справка ООО«Саир» по пристроенному нежилому зданию к жилому дому по ул.Бассейная,31	28
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 7 листах	29

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Воздушная, Художественная, Бассейная, Белинского в Октябрьском 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;

- «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (СП 30-101-98);

- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде”, согласно “Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в Калининграде” и требованиям СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 05.03.2002г №609 . «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Воздушная – Художественная – Бассейная – Белинского в Октябрьском районе».

1. Анализ существующего положения

Квартал межевания расположен в западной жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен улицами местного значения.

Площадь квартала в красных линиях составляет 62134м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:11-08-33 общей площадью 71560 м² .

В квартале расположен комплекс зданий и сооружений Государственной пожарной инспекции, нежилое 1-этажное здание общей площадью, используемое в настоящее время как административное здание; встроенный магазин продуктовых товаров.

Жилая застройка представлена тринадцатью 2-этажными 8-квартирными домами, построенными в период с 1954 по 1959 год, и тремя современными многоквартирными 3-4-этажными жилыми домами секционного типа.

В некоторых 2-этажных 8-квартирных жилых домах сохранено печное отопление, несмотря на то, что все дома в квартале газифицированы.

В квартале сформировано и зарегистрировано в Едином Государственном Реестре земель восемь земельных участков:

- под трансформаторную подстанцию;
- три индивидуальных гаража на 1 автомашину;
- индивидуальный жилой дом;
- две 1-квартирные блок-секции 2-квартирного сблокированного жилого дома;
- жилой дом со встроенным магазином продовольственных товаров.

Всего сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ восемь земельных участков, общей площадью 2548,00 м².

Кроме того, сформировано и передано в бессрочное пользование четыре земельных участка под размещение зданий и сооружений Государственной пожарной инспекции, общей площадью 8992,00 м², и земельный участок под существующую котельную, площадью 878,00м².

Всего сформировано, но не зарегистрировано в ЕГРЗ пять земельных участков, общей площадью 9870,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания квартала выполнен с учетом 100% газификации существующих 2-этажных 8-квартирных жилых домов (использование газа на приготовление пищи, горячее водоснабжение и отопление), что не исключает возможности строительства хозпостроек, для хранения твердого топлива, на территории общего пользования примыкающей к жилым домам, где сохраняется печное отопление.

Проектом межевания определены размеры земельных участков каждого существующего жилого и нежилого здания (кроме хозпостроек), а также территории общего пользования, на которых размещены площадки для отдыха взрослого населения, игр детей младшего школьного возраста, хозяйственные площадки и стоянки для автомашин для каждого существующего жилого дома.

Площадки для занятий физкультурой предусмотрены единые для всего квартала и размещены рядом с домами секционного типа.

Площадь территории общего пользования после размещения нормативных элементов благоустройства принята больше расчетной нормативной. Это обусловлено нерациональной линейной схемой размещения существующих 2-этажных 8-квартирных жилых домов, расположенных по периметру квартала.

2.1 Расчет территории обязательного благоустройства существующей застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2. на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I

Таблица I

2.2. Расчет нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и определение сверхнормативной территории

Расчет нормативных придомовых земельных участков существующих зданий выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Площадь квартала в красных линиях составляет - 62134,00 м².

Площадь сформированных земельных участков существующих зданий и сооружений составляет 16405,00 м².

Территорию межевания определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{з.з.у.} - S_{с.у.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории межевания;

$S_{к.}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{к.} = 62134,00 \text{ м}^2$;

$S_{з.з.у.}$ - площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков; $S_{з.з.у.} = 2548,00 \text{ м}^2$;

$S_{с.у.}$ - площадь сформированных незарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков; $S_{с.у.} = 9870,00 \text{ м}^2$.

$$S_{м.} = 62134,00 - 2548,00 - 9870,00 = 49716,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет 49716,00 м².

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{ж} \times Y_{з.д.}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{ж}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

Нормативная площадь земельного участка каждого отдельного жилого здания состоит из придомового земельного участка и доли в территории общего пользования.

Проектная площадь придомового земельного участка определяется как территория, необходимая для обслуживания здания, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов.

Границы земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в красных линиях и площадью нормативных участков всех зданий, расположенных в квартале.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{к.} - S_{з.з.у.} - S_{с.у.} - S_{н.} - S_{ж.} - S_{м.з.} - S_{о.п.}$$

где $S_{с.н.}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{к.}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{к.} = 62134,00 \text{ м}^2$;

Sз.з.у – площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков; $S_{з.з.у.} = 2548,00 \text{ м}^2$;

Sc.у.- площадь сформированных незарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков; $Sc.у. = 9870,00 \text{ м}^2$.

Sn.- площадь территории нежилых зданий и помещений; $Sn. = 758,00 \text{ м}^2$.

Sж.- площадь территории существующих жилых зданий и помещений; $S_{ж.} = 16405,00 \text{ м}^2$.

Sm.з.- площадь территории муниципальных земель; $Sm.з. = 3049,00 \text{ м}^2$.

So.п. - площадь территории общего пользования; $So.п. = 11524,00 \text{ м}^2$.

$S_{с.н} = 62134,00 - 2548,00 - 9870,00 - 758,00 - 16405,00 - 3049,00 - 11524,00 = 17980,00 \text{ м}^2$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет $17980,00 \text{ м}^2$.

Результаты расчета приведены в таблице II.

Таблица II

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

- 1. Постановление мэра г.Калининграда №609 от 05.03.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Воздушная – Художественная – Бассейная – Белинского в Октябрьском районе»**

2. Схема границ территории межевания

**3. Инвентаризационный план кадастрового квартала №39:15:11-08-33 с
приложением на 3 листах**

4. Данные по существующему жилому фонду и населению

**5. Справка ОАО «Западное пароходство» о количестве проживающих в
жилом доме по ул.Художественная 9-11**

6. Справка ОАО «Западное пароходство» о встроенном нежилом помещении в жилом доме по ул.Художественная 9-11

**7. Справка Калининградского межрайонного бюро технической
инвентаризации о встроенном нежилом помещении в жилом доме по
ул.Художественная,9-11**

**8. Справка ЖЭУ №17 о наличии печного отопления в жилых домах,
расположенных в квартале межевания**

9. Справка ЖЭУ №17 о вывозе бытовых отходов

**10. Справка ООО«Саир» по пристроенному нежилому зданию к жилому
дому по ул.Бассейная,31**

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