

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

Проект

межевания квартала
в границах красных линий ул. Космонавта Леонова – пр-т Мира
- ул. Зоологическая – пер. Зоологический
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	3
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	10
B. Графический материал:	11
1. Опорный план	12
2. План границ земельных участков	13
B. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г.Калининграда №652 от 11.03.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Космонавта Леонова – пр-т Мира – ул.Зоологическая – пер. Зоологический в Центральном районе»	15
2. Границы квартала	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17
4. Решение постоянной депутатской комиссии по земельным ресурсам и рекламе от 3.09.01г. о межевании земельного участка по ул.Зоологической	21
4. Копия генплана эскизного проекта многоквартирного жилого дома по ул.Зоологической, выполненного архитектором А.В.Башиным	22
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
7. Справка Калининградского речного порта на жилой дом по ул. Зоологической, 9-9д	24
8. Справка ЖЭУ №3 по жилым домам по ул. Зоологической	25
9. Выписки из ЕГРЗ	26
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	56

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул.Космонавта Леонова – пр-т Мира – ул.Зоологическая – пер.Зоологический в Центральном районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.”;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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 № 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»;

- инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 150);

- положение “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”, приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 11.03 2002 г. № 652 “О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Космонавта Леонова – пр-т Мира – ул. Зоологическая – пер. Зоологический в Центральном районе”.

1. Анализ существующего положения

Квартал межевания расположен в северо-западной жилой зоне в историческом ядре города. Квартал ограничен магистральной улицей общегородского значения – пр-т Мира, магистральной улицей районного значения - ул. Космонавта Леонова и улицами местного значения - ул. Зоологической и пер. Зоологическим.

Площадь квартала в красных линиях составляет 45028,00 м².

Территория квартала расположена на терр. кадастрового квартала №39:15:12-15-52.

Существующая застройка представлена 2-5-этажным жилыми домами довоенного и послевоенного периода строительства, зданиями общественного назначения – торговыми и административными, на территории квартала располагается детское дошкольное учреждение – МДОУ №30 на 60 мест.

Большинство существующих зданий на территории квартала имеют ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) и ранее сформированные земельные участки.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков – 20128,00 м², в том числе фактическая в границах красных линий – 19977,00 м².

Суммарная площадь ранее сформированных земельных участков – 4060,00 м².

Всего ранее созданных и ранее сформированных земельных участков - 24188,00 м², в т.ч. в границах красных линий 24037,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполнен по *заданию на разработку градостроительной документации* проекта межевания квартала ул.Космонавта Леонова – пр-т Мира – ул.Зоологическая – пер.Зоологический в Центральном районе.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных сохраняемых земельных участков, общей площадью 24188,00 в том числе в границах красных линий - 24037,00 м², принимаются без изменений.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий и сооружений, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории.

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

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями 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:

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

где $S_{норм.к.}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, $м^2$

$S_{ж.}$ - общая площадь жилых помещений дома, $м^2$

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства, рекомендуемый для уплотнения существующей жилой застройки

$$Y_{з.д.} = 1,29 \text{ } м^2 \text{ - для 3-эт. жилых домов}$$

$$Y_{з.д.} = 0,88 \text{ } м^2 \text{ - для 5-эт. жилых домов}$$

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков каждого существующего жилого дома, а также их доля в территории общего пользования приведены в таблице II.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в красных линиях и площадью ранее созданных, ранее сформированных и формируемых земельных участков всех зданий, расположенных в квартале, с территорией общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{к.} - (S_{с.з.у.к.} + S_{сф.з.у.} + S_{ж.} + S_{н.} + S_{меп.о.н.})$$

где S - площадь сверхнормативной территории;

$S_{к.}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{к.} = 45028,00 \text{ } м^2$;

$S_{с.з.у.к.}$ - площадь созданных земельных участков в границах красных линий; $S_{с.з.у.к.} = 19977,00 \text{ } м^2$;

$S_{сф.з.у.}$ - площадь сохран. ранее сформированных земельных участков; $S_{сф.з.у.} = 4060,00 \text{ } м^2$;

$S_{ж.}$ - суммарная проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;

$$S_{ж.} = 8394,00 \text{ } м^2;$$

$S_{н.}$ - площадь земельного участка под нежилое строение; $S_{н.} = 23,00 \text{ } м^2$;

$S_{меп.о.н.}$ - суммарная площадь территорий общего пользования; $S_{меп.о.н.} = 10669,00 \text{ } м^2$.

$$S = 45028,00 - (19977,00 + 4060,00 + 8394,00 + 23,00 + 10669,00) = 1905,00$$

2.3. Выводы

В квартале, ограниченном красными линиями ул. Космонавта Леонова, просп. Мира, ул. Зоологической и пер. Зоологического, сохраняются все ранее созданные и 3 ранее сформированных земельных участка, а также формируются 11 земельных участков, в том числе 5 земельных участков под обслуживание существующих жилых домов, 1 земельный участок под существующее нежилое строение, 2 земельных участка территории общего пользования и 3 земельных участка сверхнормативной территории:

Земельный участок №36 площадью 5,00 м², который может быть присоединен к ранее созданному земельному участку №15.

Земельный участок №37 площадью 28,0000 м², который может быть присоединен к ранее созданному земельному участку №1.

Земельный участок №38 площадью 1872,00 м², который может быть использован как место размещения объекта строительства.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

