

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. Космонавта Леонова – пр-т Мира
- ул. Зоологическая – пер. Зоологический
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	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
<i>Б. Графический материал:</i>	11
1. Опорный план	12
2. План границ земельных участков	13
<i>В. Исходные данные</i>	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

А. 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 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. 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»;

- 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. N 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-том 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:

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

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

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

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

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

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

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:

$$S = S_{\text{к.}} - (S_{\text{с.з.у.к.}} + S_{\text{сф.з.у.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{тер.о.п.}})$$

где S - площадь сверхнормативной территории;

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

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - суммарная проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;
 $S_{\text{ж.}} = 8394,00 \text{ м}^2$;

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

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

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

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4, 5028	4, 5028
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 4-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки в том числе : <ul style="list-style-type: none"> - 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 • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,0991 — 2,0991 — — — — — — — —	2,0991 — 1,9086 — — — — — — — 0,1905
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : ранее созданных и ранее сформированных - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " - - " - - " -	2,4037 — — 0,1438	2,4037 — — 0,1438

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

