

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
Осипенко – Каштановая аллея – Чернышевского - Ростовская
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 обязательного благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов	8
Таблица II	9
2.3. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта	11
B. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочными ограничениями)	13
2. План границ земельных участков	14
B. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г.Калининграда № 1822 от 02.07.2002г."О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Осипенко - Каштановая аллея - Чернышевского - Ростовская в Центральном районе "	6
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Письмо главы администрации Центрального района № 1314 от 14.08.02, с данными о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	22-24
5. Данные управления жилищно-коммунального хозяйства Центрального района № 2407 от 18.09.02 года	25
6. Данные жилищного управления комитета ЖКХ мэрии г.Калининграда № 1391 от 11.12.03 года	26
7. Данные по существующему жилому фонду и населению	27
8. Данные МУП ЖЭУ №12 от 14.10.2003 по существующему жилому фонду и населению	28
9. Выписки из ЕГРЗ	29-35
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	36

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Осипенко – Каштановая аллея – Чернышевского – Ростовская 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»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

- 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №1822 от 02.07.2002 г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Осипенко – Каштановая аллея – Чернышевского – Ростовская в Центральном районе ".

1. Анализ существующего положения

Квартал жилой застройки, расположен в северо-западной части города, в жилой застройке низкой и средней плотности. С севера квартал ограничен красной линией улицы местного значения – ул. Осипенко; с востока – красной линией магистрали районного значения – ул. Каштановая аллея; с запада – красной линией улицы местного значения – ул. Ростовская; с юга – красной линией улицы местного значения – ул. Чернышевского.

Площадь квартала в красных линиях составляет 52012,00 м².

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:12-13-37.

На территории квартала расположена автобаза «Водоканал», по генеральному плану города на перспективу предлагаемая к выносу.

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами довоенной постройки, в т.ч. 8-12 квартирными домами блокированного типа с приусадебными участками и 2 этажными 12-22 квартирными жилыми домами секционного типа; а также 4-5 этажным многоквартирными жилыми домами 1969 и 1995-2002 лет строительства.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) пять земельных участков под строительство жилых домов, общей площадью 14547,00 м² и один ранее сформированный земельный участок под существующую автобазу, площадью 4077,00 м². Общая площадь ранее созданных и сформированных земельных участков 18624,00 м², в т.ч.: в границах красных линий - 18509,00 м², сохраняемых ранее созданных земельных участков с учетом переформирования, в границах красных линий – 17270,00 м².

2. Проектное решение

Проектом определяется площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, территория общего пользования с учетом возможного размещения площадок для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, хозяйственных площадок, площадок для занятия физкультурой и стоянок для автомашин в соответствии с рекомендациями п.2.13 табл.2 СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений, а также площадь сверхнормативной территории.

Предлагается к ликвидации один ранее созданный земельный участок:
участок №5 – под земли застройки – площадью 2176,00 м².

Переформируются три земельных участка, созданных под строительство жилых домов, с учетом сложившегося после строительства благоустройства:

участок №1 - под строительство жилого дома, площадью 2280,00 м²,

после переформирования площадь участка составляет - 2783,00 м².

участок №2 - под существующий жилой дом, площадью 3527,00 м²,

после переформирования площадь участка составляет - 3614,00 м².

участок №3 - под строительство блок-секции двухсекционного жилого дома,

площадью 3843,00 м²,

после переформирования площадь участка составляет - 4190,00 м².

Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков, с учетом их переформирования и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий - 17270,00 м².

Земельные участки под одноэтажные жилые дома блокированного типа, расположенные по ул. Ростовская не формируются, т.к. дома подлежат сносу.

Границы земельных участков остальных жилых домов предлагается установить по красным линиям, границам ранее созданных земельных участков и другим естественным границам, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1 Расчет площади обязательного 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 табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов

Определение 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» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», принимаем удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений зданий разной этажности и года строительства;

Для 2 этажных жилых домов по ул. Чернышевского 72а-72б и 74-76а, показатель земельной доли принят, соответствующим фактическому, $Y_{\text{з.д.}} = 2,00$

Площадь земельного участка для данных домов – 4400,00 м².

$$(4400,00 : 2245,80 = 1,959 \approx 2,00)$$

Для 4-5 этажных жилых домов по ул. Каштановая аллея 83 и 87-93, принимается единый максимальный удельный показатель земельной доли, рекомендуемый для зданий данной этажности, $Y_{\text{з.д.}} = 1,33$

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков, а также размер доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Осипенко – Каштановая аллея – Чернышевского – Ростовская в Центральном и расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий, сохраняются , с учетом переформирования границ три ранее созданных земельных участка (№№1-3), ликвидируется один ранее созданный земельный участок №5. Общая площадь сохраняемых после переформирования ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 17270,00 м².

Формируется 11 земельных участков, в т.ч.:

девять земельных участков под существующие здания, в т.ч.:

Уч.№7 – площадью 1500,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Каштановая аллея 125-129;

Уч.№8 – площадью 1670,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Каштановая аллея 119-123;

Уч.№9 – площадью 1630,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Каштановая аллея 113-117;

Уч.№10 – площадью 1670,00 м² - под существующий жилой дом,
расположенный по ул. Каштановая аллея 107-111;

Уч.№11 – площадью 1624,00 м² - под обслуживание жилого дома,
расположенного по ул. Каштановая аллея 83;

Уч.№12 – площадью 1800,00 м² - под жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми
помещениями,
расположенного по ул. Каштановая аллея 87-93,
в т.ч. :

часть 1 – площадью – 1560,00 м² – под обслуживание жилого дома,

часть 2 – площадью – 128,00 м² – под обслуживание пристроенной котельной,

часть 3 – площадью – 112,00 м² – под обслуживание встроенного магазина,

Уч.№13 – площадью 764,00 м² - под обслуживание жилого дома,
расположенного по ул. Чернышевского 72а-72б;

Уч.№14 – площадью 1472,00 м² - под обслуживание жилого дома,
расположенного по ул. Чернышевского 74-76а;

Уч.№15 – площадью 123,00 м² - под ТП,

один земельный участок территории общего пользования:

Уч.№16 – площадью 6418,00 м²; в т.ч. территория инженерных коммуникаций – 462,00 м²

один земельный участок сверхнормативной территории:

Уч.№17 – площадью 16071,00 м², - который можно использовать под размещение объектов
строительства,
в т.ч. территория инженерных коммуникаций – 454,00 м².

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания