

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 ,
границах красных линий улиц:
Шиллера – К. Маркса – Комсомольская – Косм. Пацаева
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	2
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 проекта межевания	10
B. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
B. Исходные данные	14
1. Постановление мэра г. Калининграда №394 от 01.03 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Шиллера - К. Маркса - Комсомольская - Косм. Пацаева в Центральном районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 12	22
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация", БТИ №1 исх. №Б-868 от 13.05 2004 г.	23
7. Данные администрации Центрального района №97 от 14.05 2004 г.	24-25
8. Выписка из ЕГРЗ	26-34
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	35-44

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Шиллера – К. Маркса - Комсомольская – Косм. Пацаева 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. Состав и содержание работ.»;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевания) 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.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 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 г. Калининграда №394 от 01.03 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Шиллера – К. Маркса - Комсомольская – Косм. Пацаева в Центральном районе."

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной жилой части в историческом ядре города, в жилой застройке средней плотности.

Квартал с северо-запада ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. К. Маркса, с востока – магистральной улицей районного значения – ул. Комсомольская и улицами местного значения: с юго-запада - ул. Косм. Пацаева, с запада – ул. Шиллера.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-15-12.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 21 299,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-4 этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

На территории квартала ранее создано 9 земельных участков. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 9 720,00 м², в т. ч., в границах красных линий 9 677,00 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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 9 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 9720,00 м², в т. ч., в границах красных линий – 9 677,00 м² - принимаются без изменений.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются отдельные части земельных участков и земельные участки территории общего пользования, а так же площадь и границы сверхнормативной территории под размещение объекта строительства.

2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов, расположенных на территории подлежащей межеванию, 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

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений, для зданий данной этажности и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Шиллера – К. Маркса – Комсомольская – Косм. Пацаева в Центральном районе.

формируются 12 земельных участков, в том числе:

один земельный участок под существующее нежилое здание:

Участок №10 - площадью 156,00 м²

3 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью – 8931,00 м² в т. ч.:

Участок №11 – площадью 3 105,00 м² – под существующий жилой дом

Участок №12 – площадью 3 099,00 м² – под сущ. жилой дом со встроенным нежил. помещениями, в т. ч.:
часть 1 – площадью 540,00 м² – сервис (территория общего пользования)

Участок №13 – площадью 2 727,00 м² – под существующий жилой дом

часть 1 – площадью 783,00 м² – сервис (территория общего пользования)

один земельный участок территории общего пользования

Участок №14 - площадью 641,00 м²

7 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 1 894,00 м² в т. ч.:

6 зем. участка сверхнорм. терр. подлежащей распределению, общей площадью – 464,00 м² в т.ч.:

Участок №15 – площадью 35,00 м² - для присоединения к земельному участку №8

Участок №16 – площадью 2,00 м² - для присоединения к земельному участку №8

Участок №17 – площадью 114,00 м² - для присоединения к земельному участку №3

Участок №18 – площадью 18,00 м² - для присоединения к земельному участку №3

Участок №19 – площадью 5,00 м² - для присоединения к земельному участку №3

Участок №20 – площадью 290,00 м² - для благоустройства существующих жилых домов

один земельный участок сверхнормативной территории под размещение объекта стр-ва

Участок №21 - площадью 1 430,00 м²

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям

Проверочный расчет выполняется для квартала, ограниченного красными линиями улиц : Шиллера – К. Маркса – Комсомольская – Косм. Пацаева в Центральном районе.

Площадь квартала – 21 299,00 м².

Площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков – 9 677,00 м².

Территория подлежащая межеванию – 11 466,00 м².

Население квартала -

существующее – 236 человека;

проектное - 279 человека.

Фактическая плотность населения – 206 чел./га.

$$(236 : 1,1466 = 205,826 \approx 206,00)$$

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” (табл.2 стр.36) для климатического подрайона, в котором расположена Калининградская область **нормативная плотность населения при застройке средней плотности составляет 350 чел/га, что соответствует показателю земельной доли, приходящейся на 1 человека 28,6 м²/чел.**

Существующая плотность населения значительно меньше нормативной.

В условиях реконструкции допустимо увеличивать или уменьшать плотность населения на 10%.

При этом расчетная плотность населения, как правило, не должна превышать **450 чел./га** (п.2.15 СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”), что соответствует показателю земельной доли – **22,22 м²/чел.**

Проектная земельная доля, приходящаяся на 1 жителя квартала после строительства 14-квартирного жилого дома составит - **41,10 м²/чел.**, что значительно выше, как правило, применяемого.

$$(11466 : 279 = 41,097) \approx 41,10$$

Проектная плотность населения в рассматриваемом квартале жилой застройки после строительства 14-квартирного жилого дома составит - 243 чел./га, что значительно ниже рекомендуемой градостроительными нормами.

$$(279 : 1,1466 = 243,3 \approx 243,00)$$

