

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

Проект

межевания квартала
в границах красных линий ул.
Мусоргского – Ген.Озерова – Уральская – просп.Советский
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2004 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
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I ;Таблица II	7
2.3. Выводы	8
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
B. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
B. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г. Калининграда №866 от 12.04.2004 г.	
"О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мусоргского - Ген.Озерова - Уральская - просп.Советский в Центральном районе	14
2. Границы квартала межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации на 5 листах	16-20
4. Письмо администрации Центрального района с приложением	21-22
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №25 от 09.06.2004 г.	24-25
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, представленные ЖЭУ «Кварц»	26
8. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 5 страницах	27-31
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000 г.	32-39

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Мусоргского – Ген. Озерова – Уральская – просп. Советский 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. Состав и содержание 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.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. №150);

- положением «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 г. Калининграда №866 от 12.04.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мусоргского – Ген. Озерова – Уральская – просп. Советский в Центральном районе.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в центральной части города, в фортовом поясе 19-20 в., в общественно – жилой зоне.

Квартал ограничен красными линиями с северо-запада улицы местного значения - ул. Мусоргского, с северо-востока магистральной улицы общегородского значения - ул. Ген. Озерова, с юго-востока улицы местного значения - ул. Уральская, с юго-запада магистрального проспекта общегородского значения – просп. Советский.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала № 39:15:12 – 16 – 12.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 13080.00м².

Существующая жилая застройка представлена 3-5-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

На территории участка ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) 3 земельных участка общей площадью 12848.00 м², в т. ч. в границах красных линий 12762.00м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется с целью упорядочения фактического землепользования и выявление сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объекта строительства.

В проекте межевания выполняется проверочный расчет на соответствие градостроительным нормам площади ранее созданного земельного участка (кадастровый № 39:15:12-16-12:0002) под существующие жилые здания и сооружения в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Два ранее созданных земельных участка под строительство административного здания и строительства жилого дома предлагается к ликвидации как неиспользуемые по назначению.

Границы одного ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), сохраняемого земельного участка площадью 11102.00 м², под существующие здания, строения, сооружения предлагается переформировать с сохранением площади.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

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 земельных участков существующих жилых домов.

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов расположенных на ранее созданном земельном участке (кадастровый №39:15:12-16-12:0002) выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле:

$$S_{рас.} = S_{жс.} \times Y_{факт.}$$

где $S_{рас.}$ - расчетный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

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

$Y_{факт.}$ - фактический показатель земельной доли

Фактический показатель земельной доли определяется путем деления площади кадастрового земельного участка на общую площадь жилых помещений всех жилых зданий расположенных на данном земельном участке.

$$Y_{факт.} = S_{з.у.} : S_{жс.д.}$$

$$Y_{факт.} = 11102.00 : 10305.00 = 1.0773$$

Фактический показатель земельной доли равен 1.0773, что значительно привышает минимально допустимый 0.92 рекомендуемый СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных земельных участков, расположенных в квартале.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{св.} = S_{кв.} - S_{с.з.у.}$$

где $S_{св.}$ - площадь сверхнормативной территории;

$S_{кв.}$ - площадь территории квартала в красных линиях; $S_{кв.} = 13080.00$ м²;

$S_{с.з.у.}$ - площадь ранее созданного сохран. земельного участков; $S_{с.з.у.} = 11102.00$ м²;

$$S_{св.} = 13080.00 - 11102.00 = 1978.00$$

Площадь сверхнормативной территории – 1978.00 м².

Результаты проверочного расчета, а так же площади сверхнормативной территории приведены в таблице I.

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мусоргского – Ген. Озерова – Уральская – просп. Советский в Центральном районе переформируется 1 ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок с сохранением площади 11102.00 м², предлагается к ликвидации два ранее созданных земельных участка под строительство административного здания и под строительство жилого дома со встроенным нежилыми помещениями, как неиспользуемые по назначению и формируются 2 земельных участка сверхнормативной территории в т.ч.:

Участок №4 – площадью 1505.00 м² – сверхнорм. территория под размещение объекта стр-ва

Участок №5 – площадью 479.00 м² – сверхнорм. территория которая может быть использована при реконструкции существующего жилого дома расположенного по ул.Мусоргского,4 без увеличения количества проживающих - под размещение элементов нормативного благоустройства.

3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям

Проверочный расчет выполняется для квартала, ограниченного красными линиями ул.Мусоргского – Ген.Озерова – Уральская – просп.Советский.

Площадь квартала – 1380.00 м²

Площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков

существующая – 11102.00м²

проектная – 11581.00 м²

Площадь территории жилой застройки

Население квартала – 516 человек

существующее – 516 чел.

проектное – 516 чел.

Фактическая плотность населения – 465 чел./га

(516 : 1.1102 = 464.78 ≈ 465)

Проектная площадь населения – 446 чел.

516 : 1.1581 = 445.557 ≈ 446.00

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 чед/га.**

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».

Проектная плотность населения в рассматриваемом квартале жилой застройки ниже рекомендуемой градостроительными нормами 446 чел./га