

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

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
по улице Яналова,5 в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2002 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	4
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет территории обязательного благоустройства	5
Таблица I	6
Таблица II	7
2.2. Расчет площади земельного участка существующего жилого дома	8
Таблица III	10
Б. Графический материал	11
1. Опорный план	12
2. Эскиз генплана	13
3. План границ земельных участков	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на проектирование	18
4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах	21
5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа 2002г. с приложением на 1 листе	28
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	30
7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по ул.Яналова,5	31
8. Данные по запроектированному жилому дому	32
9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»	33
10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»	34
11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда	35
12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 5 листах	43

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по улице Яналова,5 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»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 26.03.2002г №821 . «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе».

1. Анализ существующего положения

Территория межевания расположена в северо-западной жилой зоне, в районе жилой застройки средней плотности и ограничена с севера и востока (ул.Лейт.Яналова и ул.Алябьева), с юга –пешеходной улицей (ул.Фестивальная аллея), с запада – территорией автотранспортного предприятия (ООО«Регион-ЛТД»). Новым генеральным планом города, выполненного НПФ «Энко» в 2000г., предусматривается вынос или полное перепрофилирование существующего автотранспортного предприятия.

На территории межевания расположен 5-ти этажный 89-квартирный жилой дом, принадлежащий жилищно-строительному кооперативу «Риф», общей площадью жилых помещений 4752,70 м². В здании находится нежилое помещение, общей площадью 33,9 м², в котором располагается правление жилищно-строительного кооператива.

Территория межевания частично благоустроена – есть площадка для игр детей, площадка для сушки белья.

Количество проживающих в жилом доме по ул.Лейт.Яналова,5 - 192 человека.

Плотность населения - 250 чел./га (при нормативной 350 чел./га).

Плотность жилого фонда - 6203 м²/га.

На территории межевания находятся два ранее созданных земельных участка – земельный участок под торговый павильон и земельный участок под строительство 30-квартирного жилого дома с офисами.

Площадь ранее созданных земельных участков – 1198,00 м².

Площадь территории межевания в границах красных линий – 7662,00 м².

Территория межевания расположена в кадастровом квартале №39:15:12-13-19.

2. Проектное решение

Проектом межевания территории определяются площадь и размер земельного участка существующего 5-этажного 89-квартирного жилого дома и площадь территории общего пользования с учетом размещения площадок для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, хозяйственных площадок и стоянки для автомашин, в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", с учетом ранее согласованных предложений по благоустройству территории существующего жилого дома по ул.Лейт.Яналова,5 в проекте 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Лейт.Яналова-ул.Алябьева, выполненного ООО "Универсал и К" в 2002г.

Площадь земельного участка существующего 5-этажного 89-квартирного жилого дома определяется с учетом фактической жилищной обеспеченности в соответствии с примечанием 2 приложения А СП 30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

2.1 Расчет территории обязательного благоустройства

Расчет территорий обязательного благоустройства выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2. на основании данных по количеству проживающих в 5-этажном 89-квартирном доме на момент разработки проекта межевания, а также данных проекта 30-квартирного жилого дома с офисами.

Выполняется расчет территории обязательного благоустройства по существующему положению с количеством проживающих 192 человека, а также расчет благоустройства рассматриваемой территории с учетом перспективного увеличения населения после строительства 30-квартирного жилого дома. Для расчета перспективной численности населения для определения количества проживающих в проектируемом жилом доме применяется коэффициент семейственности $K_c=3$.

Перспективная численность проживающих - 282 человека. ($192 + 30 \times 3 = 282$)

Анализ результатов расчета показывает, что все существующие площадки (кроме стоянки для автомашин и площадки для занятий физкультурой) по своей площади будут значительно превышать нормативные даже при увеличении населения в результате строительства 30-квартирного жилого дома. Размещение площадки для занятия физкультурой предусмотрено в проекте межевания с учетом перспективного увеличения населения.

Увеличение площадей под стоянки автомашин предусматривается в проекте благоустройства 30-квартирного жилого дома с офисами на отведенном под строительство земельном участке.

Данные расчетов по существующему населению приведены в таблице I.

Данные расчетов с учетом перспективного увеличения населения приведены в таблице II.

Таблица I

Таблица II

2.2. Расчет площади земельного участка существующего жилого дома

Расчет нормативного земельного участка существующего 89-квартирного жилого дома и определение сверхнормативной территории выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

- ◆ год строительства – 1980г.
- ◆ количество этажей – 5
- ◆ общая площадь жилых помещений – 4752,70 м²
- ◆ количество проживающих – 192 человека

Нормативный размер земельного участка жилого дома данной этажности и данного года строительства рассчитывается по формуле

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

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

$S_{\text{ж}}$ – общая площадь жилых помещений дома, м². $S_{\text{ж}} = 4752,70 \text{ м}^2$.

$Y_{\text{з.д.}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности. $Y_{\text{з.д.}} = 1,36$.

$$S_{\text{норм.}} = 4752,70 \times 1,36 = 6463,672 \text{ м}^2 \approx 6464,00 \text{ м}^2$$

Площадь земельного участка без учета фактической жилищной обеспеченности – 6464,00 м².

Учитывая тот факт, что $Y_{\text{з.д.}}$ коэффициент земельной доли, указанный в СП 30-101-98 приводится для 5-этажных жилых домов с жилищной обеспеченностью 18 м²/чел., что не соответствует действительной жилищной обеспеченности, производим перерасчет коэффициента земельной доли в соответствии с полученными данными по жилому дому, расположенному по ул. Яналова, 5.

$$4752,70 : 192 = 24,754 \text{ м}^2/\text{чел.}$$

Фактическая жилищная обеспеченность - 24,754 м²/чел.

Фактический коэффициент земельной доли определяется по формуле

$$Y_{\text{з.д.ф.}} = \frac{Y_{\text{з.д.18}} \times 18}{H}$$

где $Y_{\text{з.д.18}}$ – показатель земельной доли при жилищной обеспеченности;
 $Y_{\text{з.д.18}} = 18 \text{ м}^2/\text{чел.}$,

H – фактическая жилищная обеспеченность;

$H = 24,754 \text{ м}^2/\text{чел.}$

$$Y_{\text{з.д.ф.}} = \frac{1,36 \times 18}{24,754} = 0,9889 \approx 0,99$$

Нормативная площадь земельного участка существующего 5-этажного 89-квартирного жилого дома определяется по формуле

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

$$S_{\text{норм.}} = 4752,70 \times 0,99 = 4705,173$$

Нормативная площадь земельного участка – 4705,173 м² ≈ 4705,00 м²

При выполнении проекта границ земельных участков с учетом нормативных требований и рекомендаций (границы существующего 89-квартирного жилого дома проводятся по красным линиям, границам смежных земельных участков с исключением из территории формируемого земельного участка территории, занятой магистральными

инженерными коммуникациями) **сформирован земельный участок под существующий 89-квартирный жилой дом площадью 3398,00 м².**

Территория, на которой расположены существующие и проектируемые с учетом перспективы увеличения количества проживающих площадки, будет использоваться как территория общего пользования.

Площадь территории общего пользования – 3066,00 м²

Доля территории общего пользования для существующего жилого дома – 1307,00 м²

Доля территории общего пользования проектируемого жилого дома – 1435,00 м²

Территория магистральных инженерных коммуникаций – 324,00 м².

Площадь земельного участка проектируемого жилого дома с офисами – 1167,00 м²
в т.ч. под обслуживание встроенного нежилого помещения – 585,00 м²

Результаты расчета приведены в таблице III.

Таблица III

Б. Графический материал

1. Опорный план

2. Эскиз генплана

3. План границ земельных участков

В. Исходные данные

1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»

2. Границы территории межевания

3. Задание на проектирование

4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах

5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа 2002г. с приложением на 1 листе

6. Данные по существующему жилому фонду и населению

7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по ул.Яналова,5

8. Данные по запроектированному жилому дому

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,
выполненный ООО «Универсал и К»**

10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»

11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда

12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 5 листах