

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 улиц:  
Черниговская- Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых  
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2003 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
2.1. Расчет территории обязательного благоустройства существующих жилых зданий	6
Таблица I	7
2.2 Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий	8
Таблица II	9
2.3. Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям	10
2.4. Выводы	11
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	12
<b>B. Графический материал:</b>	<b>13</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	14
2. Эскиз генплана	15
3. План границ земельных участков	16
<b>B. Исходные данные</b>	<b>17</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда от 23.07.2002г. № 2014 "О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Черниговская- Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых в Московском районе"	18
2. Границы территории межевания	19
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
5. Данные Калининградского филиала ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" на жилой дом, расположенный по ул.Черниговская,2-4 и по ул.Аллея Смелых,41-45а	25
6. Справка Администрации Московского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов	26
7. Справка Администрации Московского района о количестве зарегистрированных жильцов	27
8. Справка Калининградского филиала ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям	28
9. Справка заведующей МДОУ №6 по ул.Черниговской,6 на 4 листах	29
10. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 10 листах	33
11. Генплан жилой застройки квартала по ул.Черниговская- Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых , выполненный КФ ин-та «Торгпроект»	44
12.Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	45

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Черниговская- Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых в Московском 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»;

- инструкцией о порядке разработки, согласования , экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 150)

- 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 г.Калининграда от 23.07.2002г. № 2014 “О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Черниговская- Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых в Московском районе”

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в южной жилой зоне, в жилой застройке средней плотности, ограничен с запада магистральной улицей общегородского значения – ул.Аллея Смелых, с севера - магистральной улицей районного значения - ул.Черниговской, с востока и юга - улицами местного значения – ул. Типографской и ул. Космодемьянской.

Существующая жилая застройка представлена 3-6-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 50 438,00 м<sup>2</sup>.

Часть квартала площадью 6771,00 м<sup>2</sup> находится в зоне шумового дискомфорта магистральной улицы общегородского значения - ул.Аллея Смелых.

По территории квартала с юга на север протекает река Лесная.

Часть квартала находится в водоохранной зоне и в прибрежной защитной полосе реки Лесная.

Вся территория квартала находится в санитарно-защитной зоне Калининградского мясокомбината (II класс вредности).

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:14-09-07.

Несколько жилых и нежилых зданий, расположенных в данном квартале имеют созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки.

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ составляет 21443,00 м<sup>2</sup>, в том числе земельных участков в границах красных линий – 21411,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяется площадь и границы земельных участков существующих зданий и сооружений, земельных участков территорий общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории. Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений.

Земельные участки существующих нежилых зданий и объектов инфраструктуры формируются в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство .Планировка и застройка городских и сельских поселений”, жилых зданий - 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».

Границы земельного участка существующего сквера перед кинотеатром «Москва» сформированы с учетом границ природно-рекреационной зоны (раздел «Проектное градостроительное зонирование» проекта Генерального плана г. Калининграда, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.).

Границы земельного участка существующего детского сада (МДОУ №6) соответствуют ранее сложившимся фактическим границам благоустройства, площадь участка составляет 3511,00 м<sup>2</sup>.

## **2.1. Расчет территории обязательного благоустройства существующих жилых зданий**

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. 2.11, 2.13 и табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

**Таблица I**

## **2.2 Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий**

Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями 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

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме,  $\text{м}^2$

$S_{\text{ж}}$  – общая площадь жилых помещений дома,  $\text{м}^2$ ,

$Y_{\text{з.д.}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства.

Границы земельных участков установлены по красным линиям и границам смежных земельных участков.

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице II.

Таблица II

## **2.3. Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям**

Проверочный расчет выполняется для квартала, ограниченного красными Черниговская-Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых.

Площадь квартала – 52163,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории водного объекта (река Лесная)–1323,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания районного значения – 9998 м<sup>2</sup>, в том числе:

- земельный участок существующего здания к/т "Москва" – 3800,00 м<sup>2</sup>;
- земельный участок существующего сквера – 5753 м<sup>2</sup>;
- земельный участок существующего бомбоубежища – 445 м<sup>2</sup>

Площадь территории жилой застройки – 40842,00 м<sup>2</sup>.

Население квартала :

существующее – 533 человека;

проектное - 766 человека.

Существующая плотность населения – 131 чел./га.

$$(533 : 4,0842 = 130,503 \approx 131)$$

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 м<sup>2</sup>/чел.**

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 м<sup>2</sup>/чел.**

**Проектная земельная доля**, приходящаяся на 1 жителя квартала после строительства двух проектируемых 30-квартирного и 45-квартирного жилых домов- **53 м<sup>2</sup>/чел.**, что значительно выше, как правило, применяемого.

$$(40842 : 766 = 53,32 \approx 53)$$

**Проектная плотность населения в рассматриваемом квартале жилой застройки после строительства 30-квартирного и 45-квартирного жилых домов составит - 188 чел./га, что значительно ниже рекомендуемой градостроительными нормами.**

$$(766 : 4,0842 = 187,55 \approx 188).$$

## **2.4. Выводы**

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Черниговская- Типографская- Зои Космодемьянской- Аллея Смелых в Московском районе сохраняются все 10 ранее созданных земельных участков и формируются 13 земельных участков:

- четыре земельных участка под существующие нежилые здания и сооружения в т.ч.:
  - ✓ один земельный участок №11 площадью 3511,00 м<sup>2</sup> под существующий детский сад (МДОУ №6);
  - ✓ один земельный участок №12 площадью 445,00 м<sup>2</sup> под существующее бомбоубежище;
  - ✓ один земельный участок №13 площадью 5753,00 м<sup>2</sup> под существующий сквер;
  - ✓ один земельный участок №14 площадью 1323,00 м<sup>2</sup> под водный объект (река Лесная).
- четыре земельных участка под существующие жилые дома; в т.ч.:
  - ✓ уч.№15 площадью 3336 м<sup>2</sup> под обслуживание территории существующего 3-этажного 30-квартирного жилого дома по ул.Аллея Смелых ,41-45а, ул.Черниговская,2-4,
  - ✓ уч.№16 площадью 1079 м<sup>2</sup> под обслуживание территории существующего 3-этажного 27-квартирного жилого дома по ул.Типографская,2-6,
  - ✓ уч.№17 площадью 1594 м<sup>2</sup> под обслуживание территории существующего 6-этажного 45-квартирного жилого дома по ул.Типографская,8-12,
  - ✓ уч.№18 площадью 688 м<sup>2</sup> под обслуживание территории существующего 4-этажного 12-квартирного жилого дома по ул.З.Космодемьянской,23.
- три земельных участка территории общего пользования , в т.ч.:
  - ✓ уч.№19 площадью 1038 м<sup>2</sup> под благоустройство для существующего 3-этажного 30-квартирного жилого дома по ул.Аллея Смелых ,41-45а, ул.Черниговская,2-4,
  - ✓ уч.№20 площадью 2997 м<sup>2</sup> под благоустройство для существующих 3-этажного 27-квартирного жилого дома по ул.Типографская,2-6, 6-этажного 45-квартирного жилого дома по ул.Типографская,8-12, 4-этажного 12-квартирного жилого дома по ул.З.Космодемьянской,23 и существующего 5-этажного 98-квартирного жилого дома по ул.З.Космодемьянской,7-17;
  - ✓ уч.№21 площадью 1024 м<sup>2</sup> под благоустройство для 3-этажного 27-квартирного жилого дома по ул.Типографская,2-6, 6-этажного 45-квартирного жилого дома по ул.Типографская,8-12, 4-этажного 12-квартирного жилого дома по ул.З.Космодемьянской,23;
  - ✓ уч.№22 площадью 324 м<sup>2</sup> благоустройство для существующего 5-этажного 98-квартирного жилого дома по ул.З.Космодемьянской,7-17;
- один земельный участок сверхнормативной территории:
  - ✓ уч. №23 площадью 7640,00 м<sup>2</sup> , в том числе 3601 м<sup>2</sup> в водоохранной зоне реки Лесная- возможно использовать как место размещения объектов строительства после объединения с земельным участком №39:15:14-09-07:0002, зарегистрированным под строительство платной автостоянки.

### **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	5,2163	5,2163
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территории жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территории многоэтажной застройки</li> <li>- территории 4-5 этажной застройки</li> <li>- территории малоэтажной застройки</li> </ul> </li> </ul> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками</li> <li>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</li> <li>• территория объектов ГО</li> <li>• сверхнормативная территория</li> </ul>	- " -	4,5087 2,9432 * * * * — — — — 1,1855 0,3800 — — 0,0445 0,7640	4,5087 1,7836 * * * * — — — — 1,5366 0,3800 0,0445 0,7640
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- зеленые насаждения общего пользования</li> <li>- территория водного объекта</li> </ul>	- " -	0,7076 0,5753 0,1323	0,7076 0,5753 0,1323

\* Классификация формируемых земельных участков существующих жилых домов по этажности не представляется возможной в связи с наличием территории общего пользования, предназначенный под размещение элементов обязательного благоустройства, общей для существующих жилых домов разной этажности .

*Б. Графический материал:*

**1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).**

## **2. Эскиз генплана**

### **3. План границ земельных участков**

## *B. Исходные данные*

**1. Постановление мэра г.Калининграда от 23.07.2002г. № 2014 “О проведении межевания  
квартала в границах красных линий улиц Черниговская- Типографская- Зои  
Космодемьянской- Аллея Смелых в Московском районе»**

## **2. Границы территории межевания**

**3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах**







#### **4. Данные по существующему жилому фонду и населению**

**5. Данные Калининградского филиала ДФГУП  
"Калининградтехинвентаризация" на жилой дом, расположенный по  
ул.Черниговская,2-4 и по ул.Аллея Смелых,41-45а**

**6. Справка Администрации Московского района о заключенных договорах  
краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов**

**7. Справка Администрации Московского района о количестве  
зарегистрированных жильцов**

**8. Справка Калининградского филиала ДФГУП  
"Калининградтехинвентаризация" по нежилым строениям**

**9. Справка заведующей МДОУ №6 по ул.Черниговской,6 на 4 листах**







**10. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 10 листах**

**11. Генплан жилой застройки квартала по ул.Черниговская- Типографская-  
Зои Космодемьянской- Аллея Смелых , выполненный КФ ин-та «Торгпроект»**

**12.Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с  
приложением на 6 листах**