

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

«Утверждаю»  
Вице-мэр, председатель комитета  
Муниципального имущества

\_\_\_\_\_ А.Н.Конюшенко  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2002г.

«Согласовано»  
Главный архитектор  
города Калининграда

\_\_\_\_\_ П.М.Горбач  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2002г.

Проект

межевания квартала жилой застройки,  
в границах улиц: Банковская, Каштановая аллея,  
Коммунальная, Енисейская в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2002 г.

# Содержание

	стр.
<b>А. Пояснительная записка</b>	
Введение	4
1. Анализ существующего положения	4
2. Проектное решение	4
2.1. Расчет территории обязательного благоустройства существующей застройки с приложением – таблица I	5,6
2.2. Расчет нормативных придомовых земельных участков существующей застройки с приложением – таблица II	5,7
<b>Б. Графический материал:</b>	
1. Опорный план	9
2. Эскиз генплана	10
3. План границ земельных участков	11
<b>В. Исходные данные</b>	
1. Постановление мэра г.Калининграда №20 от 11.01.2002 г.	13
2. Схема границ территории межевания и план красных линий.	14
3. Данные с генерального плана города, выполненного НПФ “ЭНКО”	15-22
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
5. Справка на кадастровый квартал	24
6. Дежурная кадастровая карта (план)	25
7. Справка на земельный участок	26-27

## **А. Пояснительная записка**

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах улиц Банковская – Енисейская – Каштановая аллея – Коммунальная 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 второго созыва 27 мая 1999 года;

Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98;

Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;

Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде”, согласно “Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в Калининграде” и требованиям СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.13, табл.2.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 11.01.2001 года N 20 “ О проведении межевания квартала в границах улиц Банковская – Енисейская – Каштановая аллея – Коммунальная в Центральном районе”.

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал межевания расположен в северо-западной жилой зоне, в районе жилой застройки средней плотности. Квартал примыкает к магистральной улице районного значения – ул.Каштановая аллея и граничит с востока, севера и запада с кварталами жилой застройки низкой плотности (1-3 этажа), с юго-востока с территорией зеленых насаждений, с юга с территорией учебного заведения – Калининградского Государственного Университета.

В юго-западном направлении от квартала расположены гаражи МП «Водоканал». Часть квартала межевания находится в санитарно-защитной зоне гаражей, но на перспективу генеральным планом, разработанным НППФ «Энко», предусматривается их вынос за пределы селитебной зоны.

Существующая жилая застройка представлена тремя 2-этажными жилыми домами довоенной постройки, которые являются памятниками архитектуры и градостроительства – жилыми домами начала XX века. Охранная зона и зона влияния памятников архитектуры не определены.

Послевоенная застройка представлена 5-этажными жилыми домами секционного типа общей площадью жилых помещений – 6618 м<sup>2</sup>, что соответствует 58% всего жилого фонда данного квартала.

Площадь квартала в красных линиях составляет – 2,7986 га.

Квартал расположен в кадастровом квартале 39:15:12-13-30 с площадью 27978 м<sup>2</sup>.

Количество населения проживающего на территории квартала – 633 чел.

Плотность населения составляет 229 чел/га, при нормативной 350-420 чел./га.

Плотность жилого фонда (4072м<sup>2</sup>/га) ниже нормативной рекомендованной генеральным планом (7000-7300 м<sup>2</sup>/га).

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определены размеры земельных участков каждого существующего жилого дома, необходимые для обслуживания жилого дома, а также территория общего пользования, на которой должны размещаться площадки общего пользования - площадки для игр детей, занятия физкультурой, отдыха взрослого населения и хозяйственные площадки (для сушки белья и чистки вещей, для мусоросборных контейнеров).

На эскизе генплана показано условное размещение площадок с учетом соблюдения разрывов от окон жилых домов. Площадь существующих хозяйственных площадок составляет около 50% от расчетной нормативной, поэтому показано размещение только отсутствующих на сегодняшний день площадок.

Определенные проектом размеры территории общего пользования позволяют дополнительно разместить площадки для сушки белья рядом с домом, расположенным по ул.Енисейская, а площадки для

отдыха взрослого населения, площадью более 100 м<sup>2</sup>, рядом с 5-этажными жилыми домами, расположенными по ул.Банковской.

Так как проект межевания не может включать в себя разработку плана благоустройства территории существующих жилых домов, то этот раздел необходимо предусмотреть при разработке проекта застройки сверхнормативной территории.

## **2.1. Расчет территории обязательного благоустройства существующей застройки**

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующей жилой застройки 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 квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I

## **2.2. Расчет нормативных придомовых земельных участков существующей застройки**

Расчет нормативных придомовых земельных участков и расчет доли в общей собственности, приходящейся на каждое домовладение в кондоминиуме выполнен в соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка рассчитывается по формуле

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

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

$S_{\text{о.ж.ф.}}$  - общая площадь жилых помещений дома, м<sup>2</sup>

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

В данном проекте определялся фактический показатель земельной доли, единый для всех существующих жилых домов.

$$y_{\text{з.д.}} = \frac{S_{\text{о.п.}} - S_{\text{ж.}}}{S_{\text{о.ж.ф.}}}$$

где  $S_{\text{о.ж.ф.}}$  - общая площадь жилых помещений существующих жилых домов,  $S_{\text{о.ж.ф.}} = 11394,80 \text{ м}^2$

$S_{\text{о.п.}}$  - территория общего пользования,  $S_{\text{о.п.}} = 11277,00 \text{ м}^2$

$S_{\text{ж.}}$  - суммарная площадь территории существующих жилых домов,  $S_{\text{ж.}} = 9954,00 \text{ м}^2$

$$y_{\text{з.д.}} = \frac{11277,00 + 9954,00}{11394,80} = 1,8632$$

Таким образом, фактический коэффициент земельной доли приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений равен 1,8632, что гораздо выше рекомендуемого для уплотнения существующей застройки ( $\geq 0,92$ ).

Нормативная площадь земельного участка каждого отдельного жилого здания состоит из придомового земельного участка и доли в территории общего пользования.

Проектная площадь придомового земельного участка определяется как территория, необходимая для обслуживания здания, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов.

Границы земельного участка каждого жилого дома устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Результаты расчета приведены в таблице II

Таблица I

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Норма обесп.	Требуемая площадь	Существующее положение	Запроектировано
1	2	3	4	5	6	7
1	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м./чел	0,7	443,10 кв.м.	-	443,00
2	Площадка для отдыха взрослого населения	кв.м./чел	0,1	63,30	-	64
3	Площадка для занятий физкультурой	кв.м./чел	2,0		-	
			50%	633,00		633,00*
	Итого			1139,4		1140,00
4	Автостоянка для врем. хранения автомобилей	кв.м./чел	0,8	506,40	-	1462,00
5	Площадка для хоз-х целей: для сушки белья;  для чистки ковров;  для мусоросб. конт.;	кв.м./чел	0,3	189,90	90,00	100,00
6	Зеленые насаждения	кв.м./чел	5,0	3165,00	15400,00	7258,00**
7	Население	чел.			633	
8	Площадь квартала	га			27687,00	
9	Плотность населения	чел/га	350-420		229	
10	Жилой фонд	кв.м.			11394,80	
11	Плотность жил. фонда	кв.м./га	7000-7100		4115,577	

\*В соответствии с п.2.13 примечание 2 СНиП 2.07.01-89 уменьшены на 50% размеры площадки для занятий физкультурой, т.к. в непосредственной близости от квартала межевания расположены школа №1 по ул.Банковской и школа-интернат по ул.Каштановая аллея.

\*\*Норма обеспеченности зелеными насаждениями уменьшена до 5,0 кв.м/чел. в соответствии с п.2.11 СНиП 2.07.01-89\*.

**Б. Графический материал:**

## Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Кол.	Ед. изм.	Площадь	Примечание
1	42 квартирный жилой дом	1			сущ.
2	68 квартирный жилой дом	1			сущ.
3	68 квартирный жилой дом	1			сущ.
4	39 квартирный жилой дом	1			сущ.
5	53 квартирный жилой дом	1			сущ.
6	Сверхнормативная территория	1	м <sup>2</sup>	4126	согласно расч.
7	Муниципальные земли	1	м <sup>2</sup>	585	
8	Территория складского помещения			45	сущ.
9	Территория магазина			77	сущ.
10	Территория магазина			63	сущ.
11	Территория гаража			22	отвод
12-15	Стоянка на 10 автомобилей	4	м <sup>2</sup>	1150	проектир.
16-17	Стоянка на 10 автомобилей	2	м <sup>2</sup>	312	проектир.
18-19	Хозяйственная площадка	2	м <sup>2</sup>	90	сущ.
20-21	Хозяйственная площадка	2	м <sup>2</sup>	60	проектир.
22-23	Площадка для мусоросборных контейнеров	2	м <sup>2</sup>	40	проектир.
24	Площадка для отдыха населения, игр детей и занятий спортом	1	м <sup>2</sup>	713	проектир.
25	Площадка для отдыха населения, игр детей и занятий спортом	1	м <sup>2</sup>	1060	проектир.



### Экспликация земельных участков

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1	Земельный участок 42 квартирного жилого дома	м <sup>2</sup>	2083,00
2	Земельный участок 68 квартирного жилого дома	м <sup>2</sup>	1733,00
3	Земельный участок 68 квартирного жилого дома	м <sup>2</sup>	1624,00
4	Земельный участок 38 квартирного жилого дома	м <sup>2</sup>	2220,00
5	Земельный участок 53 квартирного жилого дома	м <sup>2</sup>	2294,00
6	Сверхнормативная территория	м <sup>2</sup>	4126,00
7	Муниципальные земли	м <sup>2</sup>	585,00
8	Земельный участок складского помещения	м <sup>2</sup>	45,00
9	Земельный участок магазина	м <sup>2</sup>	77,00
10	Земельный участок магазина	м <sup>2</sup>	63,00
11	Земельный участок гаража	м <sup>2</sup>	22,00
12	Земельный участок для обеспечения нормальных условий проживания в существующих жилых домах (территория общего пользования)	м <sup>2</sup>	12815,00

## **В. Исходные данные**