

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  
ул.Чернышевского – ул.Коммунальной – ул.В.Котик – ул.Маяковского  
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2003 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. 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 площади обязательного благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов	8
Таблица II	10
2.3. Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям	11
2.4. Выводы	12
<b>Б. Графический материал:</b>	<b>14</b>
1. Опорный план	15
2. Эскиз генплана	16
3. План границ земельных участков	17
<b>В. Исходные данные</b>	<b>18</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда № 2434 от 05.09.2002г. "О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Чернышевского – ул.Коммунальной – ул.В.Котик – ул.Маяковского в Центральном районе "	19
2. Границы территории межевания	20
3. Задание на проектирование	21
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
5. Данные ЖЭУ №14 по количеству проживающих в доме, расположенном по ул.Чернышевского, 38-44	25
6. Техничко-экономические показатели на строящийся дом по ул.Чернышевского	26
7. Сведения по предоставленным в краткосрочную аренду земельным участкам под нежилые строения	27
8. Выписки из ЕГРЗ (по данным ГЗК)	29
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 5 листах	33

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул.Чернышевского – ул.Коммунальной – ул.В.Котик – ул.Маяковского 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 границ земельных участков является Постановление мэра города Калининграда №2434 от 05.09.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Чернышевского – ул.Коммунальной – ул.В.Котик – ул.Маяковского в Центральном районе».

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной жилой зоне, в зоне жилой застройки средней плотности и ограничен с севера - ул.В.Котик, с востока – ул.Маяковского, с юга – ул.Чернышевского, и с запада - ул.Коммунальной.

Площадь квартала в красных линиях составляет 24614,00 м<sup>2</sup>.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12-13-34.

В квартале по ул.Чернышевского расположено административное здание (бывшее здание детского сада).

Жилая застройка представлена 2-4-этажными жилыми домами разных лет строительства.

Квартал частично благоустроен – есть заасфальтированные внутриквартальные проезды, площадка для игр детей, площадка для сушки белья.

Существующее население квартала – 477 человек.

На территории квартала находятся три ранее созданных земельных участка: земельный участок под существующее административное здание, земельный участок под строительство жилого дома с гаражами по ул.Чернышевского и земельный участок под благоустройство административного здания.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяется площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, территория общего пользования с учетом возможного размещения площадок для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, хозяйственных площадок, площадок для занятия физкультурой и стоянок для автомашин в соответствии с рекомендациями п.2.13 табл.2 СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”, а также площадь сверхнормативной территории.

Площадь земельных участков существующих жилых домов определяется с учетом фактической жилищной обеспеченности в соответствии с прим.1 и 2 прил.А СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь каждого существующего жилого здания, расположенного в квартале, состоит из площади земельного участка, на котором расположено здание и доли в территории общего пользования.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений.

## **2.1 Расчет площади обязательного 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 табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

## Таблица I

## 2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов

Расчет площади нормативного земельного участка 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, приходящейся на 1  $\text{м}^2$  общей площади жилых помещений, для зданий разной этажности.

Учитывая то, что фактическая жилищная обеспеченность в рассматриваемом жилом квартале превышает расчетную 18  $\text{м}^2/\text{чел.}$  и составляет от 19  $\text{м}^2/\text{чел.}$  до 26,54  $\text{м}^2/\text{чел.}$ , принимаются показатели земельной доли, рассчитанные в соответствии с рекомендациями прил.А прим.2 СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» по формуле:

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

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

$H_{\text{ф.}}$  - фактическая жилищная обеспеченность,

*Расчетные показатели земельной доли с учетом фактической жилищной обеспеченности:*

для 5-этажного 80-квартирного жилого дома по ул.Чернышевского,38-44-----1,28  
(жилищная обеспеченность 19,11  $\text{м}^2/\text{чел.}$ )

для 2-этажного 10-квартирного жилого дома по ул.Коммунальной,46-48-----1,97  
(жилищная обеспеченность 25,92  $\text{м}^2/\text{чел.}$ )

для 2-этажного 85-квартирного жилого дома по ул.Коммунальной,50-54-----2,49  
ул.В.Котик,1-23  
ул.Маяковского,9-11  
(жилищная обеспеченность 20,54  $\text{м}^2/\text{чел.}$ )

для 5-этажного 20-квартирного жилого дома по ул. Маяковского,100000-----1,10  
(жилищная обеспеченность 22,21  $\text{м}^2/\text{чел.}$ )

Нормативная площадь земельного участка каждого многоквартирного жилого дома состоит из площади земельного участка, необходимого для обслуживания дома(земельного участка, на котором расположено здание) и территории общего пользования.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам, исключая территории, которые используются или могут быть использованы как *территория общего пользования* (под размещение нормативных элементов благоустройства: площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятия спортом, стоянок для автомашин и хозяйственных площадок).



Суммарная площадь формируемых земельных участков под обслуживание существующих жилых зданий составляет 9942,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории общего пользования - 8307,00 м<sup>2</sup>.

Всего суммарная площадь земельных участков под обслуживание существующих жилых зданий и территории общего пользования составит 18249,00 м<sup>2</sup>, **что соответствует нормативной.**

Данные расчетов по определению нормативной площади земельных участков , а также проектные размеры земельных участков и размер доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

## Таблица II

### 2.3. Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям

Проверочный расчет выполняется для квартала, ограниченного красными линиями ул.Чернышевского – ул.Коммунальной – ул.В.Котик – ул.Маяковского.

Площадь квартала – 24614,00 м<sup>2</sup>.

Площадь сохраняемого ранее созданного земельного участка под существующее административное здание – 2605,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории жилой застройки – 22009,00 м<sup>2</sup>.

Население квартала -

существующее – 477 человека;

проектное - 514 человека.

Фактическая плотность населения – 217 чел./га.

$$(477 : 2,2009 = 216,729 \approx 217,00)$$

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 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 12-квартирного жилого дома составит - **46,82 м<sup>2</sup>/чел.**, что значительно выше, как правило, применяемого.

$$(22009 : 514 = 46,82)$$

**Проектная плотность населения в рассматриваемом квартале жилой застройки после строительства 12-квартирного жилого дома составит - 234 чел./га**, что значительно ниже рекомендуемой градостроительными нормами.

$$(514 : 2,2009 = 233,54 \approx 234,00)$$

## 2.4. Выводы

Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям дает основание считать, что разработанный проект границ земельных участков в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» не противоречит рекомендациям п.2.15 и прил.4 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№1,2,3), площадью 4414,00 м<sup>2</sup> и **формируются 9 земельных участков**, в т.ч.

*два земельных участка (№4 и №5) под существующие нежилые строения, общей площадью 76,00 м<sup>2</sup>;*

*четыре земельных участка (№6, №7, №8, №9) под существующие жилые дома:*

уч.№6 – под существующий 5-этажный 80-квартирный жилой дом по ул.Чернышевского,38-44, площадью 2223,00 м<sup>2</sup>;

уч.№7 – под существующий 2-этажный 10-квартирный жилой дом по ул.Коммунальной,44-48, площадью 850,00 м<sup>2</sup>;

уч.№8 – под существующий 2-этажный 85-квартирный жилой дом по ул.Коммунальной,50-54, ул.В.Котик,1-23 и ул.Маяковского,9-11, площадью 5707,00 м<sup>2</sup> (состоит из двух частей);

уч.№9 – под существующий 5-этажный 20-квартирный жилой дом по ул.Маяковского,1 и под существующий 2-этажный 8-квартирный жилой дом по ул.Маяковского,3-5, площадью 1162,00 м<sup>2</sup>;

*один земельный участок №10, площадью 8307,00 м<sup>2</sup>, который предполагается использовать как территорию общего пользования для размещения элементов нормативного благоустройства: площадок для игр детей, площадок для отдыха взрослого населения, площадок для занятия физкультурой и стоянок для автомашин, а также хозяйственных площадок;*

*два земельных участка сверхнормативной территории:*

уч.№11 площадью 1817,00 м<sup>2</sup>, который можно использовать для размещения объекта строительства или под размещение элементов благоустройства строящегося жилого дома по ул.Чернышевского;

уч.№12 площадью 58,00 м<sup>2</sup>, который можно использовать под благоустройство строящегося жилого дома.



***Б. Графический материал:***

## **1. Опорный план**

## **2. Эскиз генплана**



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

## ***В. Исходные данные***

- 1. Постановление мэра г.Калининграда № 2434 от 05.09.2002г."О проведении межевания квартала в границах красных линий ул.Чернышевского – ул.Коммунальной – ул.В.Котик – ул.Маяковского в Центральном районе ”**

## **2. Границы территории межевания**

### **3. Задание на проектирование**





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



**5. Данные ЖЭУ №14 по количеству проживающих в доме, расположенном по ул.Чернышевского, 38-44**

**6. Техничко-экономические показатели на строящийся дом по  
ул.Чернышевского**

**7. Сведения по предоставленным в краткосрочную аренду земельным участкам под нежилые строения**



## **8. Выписки из ЕГРЗ (по данным ГЗК)**









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