

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

<i>А. Пояснительная записка</i>	<i>3</i>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
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
<b>3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>9</b>
<i>Б. Графический материал:</i>	<i>10</i>
<b>1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)</b>	<b>11</b>
<b>2. План границ земельных участков</b>	<b>12</b>
<i>В. Исходные данные</i>	<i>13</i>
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, предоставленные 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

***А. 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 13080.00м<sup>2</sup>.**

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 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий 12762.00м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется с целью упорядочения фактического землепользования и выявления 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 м<sup>2</sup>, 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:

$$S_{рас.} = S_{ж.} \times U_{факт.}$$

где  $S_{рас.}$  - расчетный размер земельного участка в кондоминиуме, м<sup>2</sup>

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

$U_{факт.}$  - 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.

$$U_{факт.} = S_{з.у.} : S_{ж.д.}$$

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

**Фактический показатель земельной доли равен 1.0773, что значительно превышает 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;  $S_{кв.} = 13080.00$  м<sup>2</sup>;

$S_{с.з.у.}$  - площадь ранее созданного сохр. земельного участков;  $S_{с.з.у.} = 11102.00$  м<sup>2</sup>;

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

Площадь сверхнормативной территории – 1978.00 м<sup>2</sup>.

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

***Б. Графический материал:***

## ***В. 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 м<sup>2</sup>, предлагается к ликвидации два ранее созданных земельных участка под строительство административного здания и под строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, как неиспользуемые по назначению и формируются 2 земельных участка сверхнормативной территории в т.ч.:

Участок №4 – площадью 1505.00 м<sup>2</sup> – *сверхнорм. территория под размещение объекта стр-ва*

Участок №5 – площадью 479.00 м<sup>2</sup> – *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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	1.3080	1.3080
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 2-5 этажной застройки</li> <li>- территории малоэтажной застройки</li> </ul> </li> </ul> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками</li> <li>- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками</li> <li>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</li> <li>• - <b>территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</li> <li>• территории промышленной и коммунально- складской застройки</li> <li>• сверхнормативная территория</li> <li>• в.ч. под размещение объекта строительства</li> </ul>	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>0. 1978</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>0.1978</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки</li> <li>- зеленые насаждения общего пользования</li> <li>- территория инженерных сооружений</li> <li>- улицы, дороги, проезды, площади</li> <li>- прочие территории общего пользования</li> </ul>	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>1.1102</p> <p>1.1102</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>1.1102</p> <p>1.1102</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>

### 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 м<sup>2</sup>

Площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков

существующая – 11102.00м<sup>2</sup>

проектная – 11581.00 м<sup>2</sup>

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 чел/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**