

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:  
Чернышевского - Каштановая аллея - Фестивальная аллея - Чкалова  
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2003 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
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
Б. Графический материал:	14
<b>1. План фактического использования территории</b>	<b>15</b>
<b>2. План границ земельных участков</b>	<b>17</b>
В. Исходные данные	18
1. Постановление мэра г.Калининграда от 29.08.2002г. № 2372 “О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Чернышевского - Каштановая аллея - Фестивальная аллея - Чкалова в Центральном районе»	19
2. Границы территории межевания	20
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	21-24
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	25
5. Справка с данными по существующему жилому фонду и населению предоставленная МУП ЖЭУ №12	26
6. Справка с данными по существующему жилому фонду предоставленная К Ф ДФГУП "Калининградтехинвентаризация"	27
7. Справка из Администрации Центрального района о количестве мест в МДОУ №17 и в МОУ детском доме "Родничок" на 10 листах	28-37
8. Справка Администрации Московского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов на 3 листах	38-40
9. Проектное предложение по уплотнению застройки жилого квартала по ул. Чернышевского, 75-101 на 3 листах	41-43
10. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 8 листах	34-51
12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 9 листах	52-60

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Чернышевского - Каштановая аллея - Фестивальная аллея - Чкалова в Центральной 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”;

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

- 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»;

- положение “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”, приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. N 310.

- положение “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 С.О. Бучельникова от 29.08.2002г. № 2372 “О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц Чернышевского - Каштановая аллея - Фестивальная аллея - Чкалова в Центральном районе»

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной общественно-жилой зоне.

Квартал ограничен с северо-запада - красной линией красной линией улицы местного значения – ул. Чернышевского, с юго-востока - красной линией улицы местного значения – ул. Фестивальная аллея, с запада - красной линией улицы местного значения – ул. Чкалова, с востока – красной линией магистральной улицы районного значения – ул. Каштановая аллея.

Существующая жилая застройка представлена 1-3-этажными жилыми домами довоенной постройки.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 21 315,00 м<sup>2</sup>.

Часть квартала площадью 1 485 м<sup>2</sup> находится в зоне шумового дискомфорта просп. Мира.

Часть квартала площадью 66 м<sup>2</sup> находится в санитарно-защитной зоне от автобазы МП ВКХ "Водоканал"(IV класс вредности).

Часть квартала площадью 17 136 м<sup>2</sup> находится в водоохранной зоне озера Поплавок и озера Октябрьского.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12-13-44.

На территории квартала находятся 7 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 3 314,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 3196,00 м<sup>2</sup> и 2 ранее сформированных земельных участка общей площадью 296,00 м<sup>2</sup>.

Суммарная площадь ранее созданных и сформированных земельных участков – 3 611,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 3 492,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются земельные участки территории общего пользования.

## **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

Проект границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

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

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.



Таблица II

### 2.3. Проверочный расчет на соответствие нормативным показателям

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

Площадь квартала – 50438,00 м<sup>2</sup>.

Площадь сохраняемого ранее созданного земельного участка под реконструкцию существующего здания к/т "Москва" – 3800,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории жилой застройки – 46638,00 м<sup>2</sup>.

Население квартала :

существующее – 533 человека;

проектное - 766 человека.

Фактическая плотность населения – 217 чел./га.

$$(533 : 4,6638 = 114,284 \approx 114,00)$$

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 двух проектируемых 30-квартирного и 45-квартирного жилых домов- **60,89 м<sup>2</sup>/чел.**, что значительно выше, как правило, применяемого.

$$(46638 : 766 = 60,89)$$

**Проектная плотность населения в рассматриваемом квартале жилой застройки после строительства 30-квартирного и 45-квартирного жилых домов составит - 164 чел./га**, что значительно ниже рекомендуемой градостроительными нормами.

$$(766 : 4,6638 = 164,244 \approx 164,00)$$

## 2.4. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Чернышевского - Каштановая аллея - Фестивальная аллея - Чкалова в Центральной районе сохраняются 7 ранее созданных и 1 ранее сформированный земельный участок общей площадью 3 611,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 3 492,00 м<sup>2</sup> и формируются 16 земельных участков в том числе:

8 земельных участков под существующие жилые дома в т.ч.:

Зем. уч. №9	площадью -	800,00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 2-эт. 5-кв. жилой дом по ул. Каштановая аллея, 75-77
Зем. уч. №10	площадью -	600,00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 2-эт. 6-кв. жилой дом по ул. Каштановая аллея, 79-81
Зем. уч. №11	площадью -	553,00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 1-эт. 2-кв. жилой дом по ул. Чернышевского, 77
Зем. уч. №12	площадью -	800,00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 2-эт. 4-кв. жилой дом по ул. Чернышевского, 79-81
Зем. уч. №13	площадью -	950,00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 3-эт. 9-кв. жилой дом по ул. Чернышевского, 85
Зем. уч. №14	площадью -	1 360, 00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 2-эт. 8-кв. жилой дом по ул. Чернышевского, 91-93
Зем. уч. №15	площадью -	1 140, 00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 2-эт. 6-кв. жилой дом по ул. Чернышевского, 95-97
Зем. уч. №16	площадью -	1 015, 00 м <sup>2</sup> -	под сущ. 3-эт. 6-кв. жилой дом по ул. Чернышевского, 99-101

Зем. уч. №17 площадью - 5 608, 00 м<sup>2</sup> - под существующее здание детского дома "Родничок" по ул. Чернышевского, 103

Зем. уч. №18 площадью - 102, 00 м<sup>2</sup> - территория общего пользования

6 земельных участков территории общего пользования:

Зем. уч. №19	площадью -	35,00 м <sup>2</sup> -	сверхнормативная территория, предл. присоед. к участку №5
Зем. уч. №20	площадью -	21,00 м <sup>2</sup> -	сверхнормативная территория, предл. присоед. к участку №2
Зем. уч. №21	площадью -	37,00 м <sup>2</sup> -	сверхнормативная территория, предл. присоед. к участку №2
Зем. уч. №22	площадью -	600,00 м <sup>2</sup> -	сверхнормативная территория, под разм.ещение объекта строительства
Зем. уч. №23	площадью -	710,00 м <sup>2</sup> -	сверхнормативная территория, под размещение объектов строительства
Зем. уч. №24	площадью -	3565,00 м <sup>2</sup> -	сверхнормативная территория, под размещение объектов строительства

### 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	2,1315	21,315
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> <li>в том числе : <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> </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> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	1,7823  0,17297  —  —  0,7218  0,7218  —  0,1808  —  0,5608  0,0602  0,4968	17,823  2.4939  —  —  7,218  7,218  —  1,808  —  5,608  0,602  4,968
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> в том числе : - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " -  - " -  - " -	—  —  —	—  —  —



***Б. Графический материал:***

## **1. Опорный план**

## **2. Эскиз генплана**



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

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г.Калининграда от 23.07.2002г. № 2014 “О разработке проекта 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 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**