

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:  
площ. Октябрьская-ул. Сосновая-Фабричная-Осиновая  
в Балтийском районе г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2003 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
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>Б. 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
<b>В. Исходные данные</b>	<b>16</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда №2052 от 26.08.2003г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий площ.Октябрьская – ул.Сосновая – Фабричная - Осиновая в Балтийском районе»	17
2. Границы территории межевания	18
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	19
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
5. Справка Администрации Балтийского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	24
6. Справка Калининградского филиала ДФГУП “Калининградтехинвентаризация” по существующим жилым домам	26
7. Справка ЖЭУ-19 по существующим жилым домам	27
8. Справка отдела образования Администрации Балтийского района	28
9. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	29
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	32

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий площ.Октябрьская – ул.Сосновая – Фабричная - Осиновая в Балтийском 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» ;

- 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»;

- положением “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации” (приложение к решению Городского Совета депутатов Калининграда от 09 июля 2003 года N 310 “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”).

**Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г.Калининграда №2052 от 26.08.2003г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий площ.Октябрьская – ул.Сосновая – Фабричная - Осиновая в Балтийском районе»**

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в южной части города, на территории жилой застройки средней плотности, на территории фортового пояса 19-20 вв, в городском районе, построенном по принципу города-сада, ограничен с востока красной линией площади Октябрьской, с юго-запада - красной линией улицы местного значения Сосновой, с северо-запада – красной линией улицы местного значения Фабричной, с северо-востока – красной линией улицы местного значения Осиновой. Застройка представлена одним 2-этажным жилым домом довоенной постройки и одним 2-этажным жилым домом послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 8 921,00 м<sup>2</sup>.

Большая часть квартала площадью 8003,00 м<sup>2</sup> находится в санитарно-защитной зоне железной дороги.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:15-08-22.

Под жилые здания, расположенные в данном квартале земельные участки не сформированы. На территории квартала имеется два созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка: участок № 1 – под ТП-623, участок №2 – под реконструкцию детского сада в административное здание.

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков составляет 1667,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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

Земельные участки существующих жилых зданий формируются 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».

## **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, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж}}$  – общая площадь жилых помещений дома, м<sup>2</sup>,

$Y_{\text{з.д.}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий разной 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 в границах красных линий площ. Октябрьская – ул. Сосновая – Фабричная - Осиновая .

Площадь квартала – 8921,00 м<sup>2</sup>.

Площадь сверхнормативной территории –409,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории нежилых зданий -1604

Площадь территории жилой застройки –7069,00 м<sup>2</sup> ( $S_{ж}=S_{к}- S_{н.}=8921,00-1604,00-248,00=7069,00$  м<sup>2</sup>).

Существующее население квартала – 137 человек;

Существующая плотность населения –194 чел./га.

$(137 : 0,7069= 193,8 \approx 194)$

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 , 28,57 м<sup>2</sup>/чел.**

**Существующая земельная доля, приходящаяся на 1 жителя составляет 52 м<sup>2</sup>/чел., что значительно выше нормативной:**

$(7069 : 137 = 51,59 \approx 52)$ .

## 2.4. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями площ.Октябрьской – ул.Сосновой – Фабричной - Осиновой в Балтийском районе, сохраняются без изменений два ранее созданных земельных участка и формируются 5 земельных участков:

- один земельный участок под существующий детский сад, реконструированный в адм. здание:
  - ✓ уч. №3 площадью 248,00 м<sup>2</sup> , *возможно присоединить к ранее созданному зем. уч. №2;*
  
- три земельных участка под существующие жилые дома:
  - ✓ уч. №4 площадью 2159,00 м<sup>2</sup> под обслуживание территории существующего 2-этажного 44-квартирного жилого дома по пл.Октябрьской,д.8-20, ул.Осиновой,д.2-6, ул.Фабричной,д.13;
  - ✓ уч.№5 площадью 1597,00 м<sup>2</sup> под обслуживание территории существующего 2-этажного 24-квартирного жилого дома по ул.Фабричной,д.15-21;
  - ✓ уч.№6 площадью 2841,00 м<sup>2</sup> под благоустройство существующих жилых домов;
  
- один земельный участок сверхнормативной территории:
  - ✓ уч. №7 площадью 409,00 м<sup>2</sup> , в том числе 19,00 м<sup>2</sup> - территория магистральных инженерных коммуникаций (существующий электрокабель), *возможно использовать как место размещения объекта строительства.*

### 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	0,8921	0,8921
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	0,7254*	0,7254
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	0,7254	0,6597
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 3-4-этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэтажной застройки	- " -	0,7254	0,6597
	<b>в том числе :</b>			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	0,0248
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территория объектов инженерной инфраструктуры	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,0409
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию:</b> терр. ранее созданных зем.уч , в том числе: зем.уч. административного здания зем.уч. инженерного сооружения	- " -	0,1667  0,1604  0,0063	0,1667  0,1604  0,0063

\* $S_{ж} = S_{к} - S_{з.з.у.} = 0,8921 - 0,1667 = 0,7254 \text{ м}^2$

***Б. Графический материал:***

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

## **2. Эскиз генплана**

## ***В. Исходные данные***



**1. Постановление мэра г.Калининграда №2052 от 26.08.2003г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий площ.Октябрьская – ул.Сосновая – Фабричная - Осиновая в Балтийском районе»**

## **2. Границы территории межевания**

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







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

**5. Справка Администрации Балтийского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением**





**6. Справка Калининградского филиала ДФГУП “Калининградтехинвентаризация” по существующим жилым домам**

**7.Справка ЖЭУ-19 по существующим жилым домам**

## **8.Справка отдела образования Администрации Балтийского района**

## **9. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель**





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