

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

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий ул.  
ул. Портовая – Серпуховская - Полоцкая  
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки	6
Таблица I	7
2.2 Расчет площади земельных участков существующих зданий	8
Таблица II	9
2.3. Выводы	10
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
<b>B. Графический материал:</b>	<b>12</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	13
2. Эскиз генплана	14
<b>B. Исходные данные</b>	<b>15</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда от 18.03.2004г. № 584 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе »	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18
4. Справка Администрации Балтийского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	22
5.Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №27	24
6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	25
7.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	36

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе г.Калининграда 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»;
- 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»;
- СНиП II-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования , экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 150);
- положением “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации” (приложение к решению Городского Совета депутатов Калининграда от 09 июля 2003 года № 310 “О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации”).

**Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г.Калининграда от 18.03.2004г. № 584 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе »**

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в центральной части города, в квартале жилой застройки средней плотности, на территории внутреннего города 12-19 вв, в многофункциональной общественно-жилой и общественно-деловой зоне городского центра, ограничен: с севера –магистральной улицы районного значения Портовой; с юга и запада красной линией жилой улицы местного значения – ул.Полоцкой , с востока - красной линией жилой улицы местного значения Серпуховской.

Существующая жилая застройка представлена 2-5-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

Площадь квартала в красных линиях составляет 47 597,00 м<sup>2</sup>.

Часть квартала площадью 28 258,00 м<sup>2</sup> находится в зоне шумового дискомфорта магистральной улицы общегородского значения – Ленинского проспекта, и магистральной улицы районного значения - Портовой.

Часть квартала площадью 3 495,00 м<sup>2</sup> находится в санитарно-защитной зоне железной дороги.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:15-14-03.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 6 земельных участков общей площадью 6 547,00 м<sup>2</sup> и ранее сформировано 2 земельных участка общей площадью 5 294,00 м<sup>2</sup>. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков 11 841,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется 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".

Границы четырех ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ), сохраняемых земельных участков, общей площадью 3 399,00 м<sup>2</sup>, два ранее сформированных земельных участка под существующее административное здание и под канализационную насосную станцию КНС №2 принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 1038,00 м<sup>2</sup>, под существующее здание кафе, магазина, предлагается к переформированию с сохранением площади; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 2110,00 м<sup>2</sup>, под строительство детского приюта, предлагается к переформированию без сохранения площади, с учетом сложившихся после строительства границ.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий. В границах земельных участков, формируемых под существующие многоквартирные жилые дома, определяются части для установления публичных сервитутов (территории общего пользования).

## **2.1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки**

Расчет площади территорий для нормативного 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 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,  $\text{м}^2$

$S_{\text{ж}}$  – 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 и года строительства.

Площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать для размещения объектов строительства, определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов и нежилых строений, расположенных в квартале, и территории общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{мер.о.н.}})$$

где  $S_{\text{кв.}}$  – площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$  – площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{\text{кв.}} = 47\ 597,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{с.з.у.}}$  – суммарная площадь ранее созданных сохраняемых, ранее сформированных и ранее созданных, предлагаемых к переформированию земельных участков;  $S_{\text{с.з.у.}} = 11\ 923,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{н.}}$  – проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений;

$$S_{\text{н.}} = 326 \text{ м}^2;$$

$S_{\text{ж.}}$  – проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;

$$S_{\text{ж.}} = 28\ 992,00 \text{ м}^2;$$

$S_{\text{мер.о.н.}}$  – проектная площадь территории общего пользования;  $S_{\text{мер.о.н.}} = 2\ 826,00 \text{ м}^2$ .

$$S = 47\ 597,00 - (10\ 885,00 + 1\ 364,00 + 28\ 992,00 + 2\ 826,00) = 3\ 530,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 3 530,00  $\text{м}^2$ .

Результат расчета нормативной площади, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице II.

Таблица II

## 2.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе, сохраняются без изменений четыре ранее созданных земельных участка и два ранее сформированных земельных участка, два ранее созданных земельных участка предлагаются к переформированию и формируются 10 земельных участков:

- шесть земельных участков под существующие жилые и нежилые здания, в т.ч.:**

**уч.№11** площадью **326.00 м<sup>2</sup>** под сущ. гаражи

**уч.№12** площадью **6647.00 м<sup>2</sup>** сущ.жилого дома по ул.Портовая,5-15, в том числе:

**часть1** площадью **1048.00 м<sup>2</sup>** – сервитут (территория общего пользования)

**уч.№13** площадью **6241.00 м<sup>2</sup>** сущ.жилого дома по ул.Портовая,17-27, в том числе:

**часть1** площадью **694.00 м<sup>2</sup>** – сервитут (территория общего пользования)

**уч.№14** площадью **5081.00 м<sup>2</sup>** сущ.жилого дома по ул.Полоцкая,16-22, в том числе:

**часть1** площадью **795.00 м<sup>2</sup>** – сервитут (территория общего пользования)

**уч.№15** площадью **1895.00 м<sup>2</sup>** сущ.жилого дома по ул.Полоцкая,64,в том числе:

**часть1** площадью **112.00 м<sup>2</sup>** - сервитут (территория общего пользования)

**уч.№16** площадью **9128.00 м<sup>2</sup>** сущ.жилых домов со встр. нежил. помещениями по ул.Полоцкая,10-14, ул.Серпуховская,20-24, в том числе:

**часть1** **1366.00 м<sup>2</sup>** - сервитут (территория общего пользования)

- два земельных участка территории общего пользования общей площадью 2826,00 м<sup>2</sup>, в т.ч.:**

**нормативная площадь –920,00 м<sup>2</sup>,**

**сверхнормативная –1906,00 м<sup>2</sup>**

**уч.№17** площадью **1559.00 м<sup>2</sup>** - территория общего пользования

**уч.№18** площадью **1267.00 м<sup>2</sup>** - территория общего пользования( сущ. спорт. площадка)

- два земельных участка сверхнормативной территории общей площадью 3530,00 м<sup>2</sup>, которые можно использовать под размещение объектов строительства, в т.ч.:**

**уч.№19** площадью **1158.00 м<sup>2</sup>** - сверхнормативная территория, в том числе **109.00 0 м<sup>2</sup>** - территория магистральных инженерных коммуникаций

**уч.№20** площадью **2372.00 м<sup>2</sup>**-сверхнормативная территория, в том числе **182.00 м<sup>2</sup>** - территория магистральных инженерных коммуникаций

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

***Б. Графический материал:***

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

## **2. Эскиз генплана**

## *B. Исходные данные*

**1. Постановление мэра г.Калининграда от 18.03.2004г. № 584 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Портовая-Серпуховская-Полоцкая в Балтийском районе »**

## **2. Границы территории межевания**

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







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



**5.Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные  
ЖЭУ №27**

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





















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