

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  
просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в  
Ленинградском районе

Директор

Глеза Л. И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. 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>Б. Графический материал:</b>	<b>12</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	13
2. План границ земельных участков	14
<b>В. Исходные данные</b>	<b>15</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда от 20. 07. 2004г. № 1927 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога Ленинградском районе»	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18
4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	22
5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»	24
6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №29	26
7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	27
8. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	36

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в Ленинградском 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”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г. , постановление правительства №615;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г. , постановление правительства №615;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 г. №73-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000г. №28-ФЗ;

- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;

- 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»;

- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17. 02 2003 г. , утвержденных Росземкадастром.

- 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”;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);

- 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 от 20. 07. 2004г. № 1927 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в Ленинградском районе»

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной части города, в зоне жилой застройки низкой плотности.

Квартал ограничен с востока красной линией улицы местного значения - ул. Бакинская, с севера - красной линией магистральной улицы общегородского значения – просп. Московского, с запада – границей ранее созданного земельного участка железной дороги, с юга - красной линией магистральной улицы районного значения - ул. Ялтинской.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными жилыми домами довоенной постройки и двумя строящимися жилыми домами.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-32-10.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 25 141, 00 м<sup>2</sup>.

Квартал полностью находится в санитарно-защитной зоне котельной «Восточная»; часть квартала площадью 3024, 00 м<sup>2</sup> находится в зоне шумового дискомфорта просп. Московского; часть квартала площадью 21 825, 00 м<sup>2</sup> находится в санитарно-защитной зоне железной дороги.

В связи с этим проектом генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. , в разделе «Проектное градостроительное зонирование» предлагается изменить назначение зоны на производственно-деловую и торговую.

На территории квартала ранее создано и ранее сформировано девять земельных участков.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых земельных участков 5075, 00 м<sup>2</sup>. Общая площадь ранее сформированных земельных участков 3645, 00 м<sup>2</sup>. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых и ранее сформированных земельных участков – 8720, 00м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания предлагается:

- сохранить семь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков;
- ликвидировать два ранее созданных земельных участка, в том числе под стоянку служебных автомобилей (№8) и под строительство административно - производственного здания (№9), так как их фактические границы не соответствуют ранее сформированным, а площадь земельного участка не соответствует указанной в правоудостоверяющих документах;
- сформировать земельные участки под существующие здания и сооружения, а также земельные участки сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков с учетом благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий.

## **2. 1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей застройки**

Расчет площади территорий нормативного благоустройства двух 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

Площадь квартала в в границах красных линий составляет 25 141, 00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяем по формуле:

$$S_{\text{м}} = S_{\text{к.}} - S_{\text{с.з.у.}}$$

где  $S_{\text{м}}$  - площадь территории, подлежащей межеванию;

$S_{\text{к.}}$  - площадь квартала в красных линиях,  $S_{\text{к.}} = 25\,141,00\text{ м}^2$ ;

$S_{\text{с.з.у.}}$  - суммарная площадь ранее созданных сохраняемых и ранее сформированных земельных участков;  $S_{\text{с.з.у.}} = 8\,720,00\text{ м}^2$ .

$$S_{\text{м}} = 25\,141,00 - 8\,720,00 = 16\,421,00\text{ м}^2.$$

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями 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 данной этажности и года строительства.  $Y_{\text{з.д.}} = 2,84$ .

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории, подлежащей межеванию, и суммарной площадью формируемых земельных участков под существующие здания и сооружения.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св}} = S_{\text{м.}} - S_{\text{ф.з.у.}}$$

где  $S_{\text{св.}}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{м.}}$  - площадь территории, подлежащей межеванию;  $S_{\text{м.}} = 16\,421,00\text{ м}^2$ ;

$S_{\text{ф.з.у.}}$  - суммарной площадью формируемых земельных участков;  $S_{\text{ф.з.у.}} = 5\,978,00\text{ м}^2$ ;

$$S_{\text{св}} = 16\,421,00 - 5\,978,00 = 10\,443,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 10 443, 00 м<sup>2</sup>.

Результат расчета нормативных площадей, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, и площадь земельных участков сверхнормативной территории 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 просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога в Ленинградском районе, сохраняются без изменений пять ранее созданных земельных участков и два ранее сформированных земельных участка, предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка и формируются одиннадцать земельных участков:

- **Один земельный участок под существующие нежилые здания:**  
**Участок №10** площадью **1479. 00 м<sup>2</sup>** под существующее административно-производственное здание и служебную автостоянку;
- **Три земельных участка сверхнормативной территории для присоединения к ранее созданным земельным участкам, в том числе:**  
**Участок №11** площадью **23. 00 м<sup>2</sup>**, рекомендуемый для присоединения к уч. №3;  
**Участок №12** площадью **40. 00 м<sup>2</sup>**, рекомендуемый для присоединения к уч. №4;  
**Участок №13** площадью **10. 00 м<sup>2</sup>**, рекомендуемый для присоединения к уч. №7;
- **Два земельных участков под существующие жилые дома общей площадью 1584, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**  
**Участок №14** площадью **800. 00 м<sup>2</sup>** под существующий одноэтажный 5-квартирный жилой дом по ул. Бакинской, 14-16;  
**Участок №15** площадью **784. 00 м<sup>2</sup>** под существующий двухэтажный 6-квартирный жилой дом по ул. Бакинской, 20;
- **Три земельных участка под обслуживание существующих мелиоративных каналов общей площадью 2842, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**  
**Участок №16** площадью **623. 00 м<sup>2</sup>** под территорию для обслуживания мелиоративного канала;  
**Участок №17** площадью **1873. 00 м<sup>2</sup>** под территорию для обслуживания мелиоративного канала;  
**Участок №18** площадью **346. 00 м<sup>2</sup>** под территорию для обслуживания мелиоративного канала;
- **Два земельных участка сверхнормативной территории, которые можно использовать под размещение объектов строительства общей площадью 10443, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**  
**Участок №19** площадью **938. 00 м<sup>2</sup>** - сверхнормативная территория, под размещение объекта строительства;  
**Участок №20** площадью **9505. 00 м<sup>2</sup>** - сверхнормативная территория, под размещение объекта 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, 5141	2, 5141
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	<b>1, 6421</b>	<b>1, 6421</b>
	в том числе :			
	• территории жилой застройки,	- " -	<b>0, 1584</b>	<b>0, 1584</b>
	из них:			
	- территории 1-2-этажной застройки	- " -	0, 1584	0, 1584
	• территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территория производственного назначения		0, 1479	0, 1479
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (под обслуживание мелиоративного канала)	- " -	0, 2842	0, 2842
	• пустыри, сады, огороды		1, 0516	0, 0073
	<b>• сверхнормативная территория</b>	- " -	—	<b>1, 0443</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0, 8720</b>	<b>0, 8720</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки		0, 5075	0, 5075
	Ранее сформированные земельные участки		0, 3645	0, 3645

***Б. Графический материал:***

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

## **2. План границ земельных участков**

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г. Калининграда от 20. 07. 2004г. № 1927 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Московский - ул. Бакинская - ул. Ялтинская - железная дорога Ленинградском районе»**



## **2. Границы территории межевания**

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







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



**5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные  
Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»**





**6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные  
ЖЭУ №29**

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



















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