

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. Гвардейский – ул. Генерала Галицкого –  
ул. Генерала Буткова – ул. Маршала Баграмяна в Ленинградском районе  
г.Калининграда

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 благоустройства существующей жилой застройки	7
Таблица I	9
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий	9
Таблица II	10
2.2. Выводы	11
3. Основные технико-экономические показатели проекта	12
<b>Б. Графический материал</b>	<b>13</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	14
2. План границ земельных участков	15
<b>В. Исходные данные</b>	<b>16</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №1755 от 06.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Гвардейский – ул. Генерала Галицкого – ул. Генерала Буткова – ул. Маршала Баграмяна в Ленинградском районе";	17
2. Границы территории межевания	18
3. Задание на разработку градостроительной документации	19-22
4. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов	23-24
5. Справка отдела капитального строительства Балтийского флота	25
6. Данные гаражного общества "Мариупольское"	26-27
7. План границ переформированного зем.участка гаражного общества "Мариупольское"	28
8. Данные по жилому фонду и населению	29
9. Данные МУП ЖЭУ №15 по существующему жилому фонду и населению	30
10. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	31
11. Выписки из ЕГРЗ с приложением	32-52
12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	53

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями просп. Гвардейский – ул. Генерала Галицкого – ул. Генерала Буткова – ул. Маршала Баграмяна в Ленинградском 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”, 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 т 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №1755 от 06.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Гвардейский – ул. Генерала Галицкого – ул. Генерала Буткова – ул. Маршала Баграмяна в Ленинградском районе".

## 1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в центральной части, в зоне жилой застройки высокой плотности.

Квартал ограничен: с запада красными линиями улицы районного значения – просп.Гвардейский, с северо-запада и с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Ген.Буткова, с юга красными линиями улицы местного значения – ул.Марш.Баграмяна.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 70935,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-23-28

Существующая жилая застройка представлена многоквартирными 4 этажными домами довоенной постройки, 9 этажными многоквартирными жилыми домами 90-х лет строительства.

На территории квартала расположены: объекты соцкультбыта (торговый центр, парикмахерская поликлиника).

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне от предприятия II класса вредности –«ТЭЦ-1».

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) двадцать земельных участков, площадью - 61783,00 м<sup>2</sup>, в т.ч в границах красных линий – 49014,00 м<sup>2</sup>, и ранее сформировано пять земельных участков, площадью - 115,00 м<sup>2</sup>, в т.ч в границах красных линий – 115,00 м<sup>2</sup>. Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 49129,00 м<sup>2</sup>. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 25911,00 м<sup>2</sup>.

## 2. Проектное решение

Проектом определяется площадь и границы земельных участков под существующие здания, площадь и границы территории общего пользования с учетом возможного размещения площадок для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, хозяйственных площадок, площадок для занятия физкультурой и стоянок для автомашин в соответствии с рекомендациями п.2.13 табл.2 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Предлагаются к переформированию:

с сохранением площади, три земельных участка:

участок №7 -земельный участок под строительство инд.гаражей, площадью - 959,00 м<sup>2</sup>,

участок №15 -земельный участок под ТП, площадью - 100,00 м<sup>2</sup>,

участок №20 -земельный участок под земли застройки, площадью - 1716,00 м<sup>2</sup>,

без сохранения площади, с учетом сложившихся границ один земельный участок:

участок №1 -земельный участок под строительство АЗС, площадью - 3120,00 м<sup>2</sup>, и формируется земельный участок площадью 2332,00 м<sup>2</sup>.

Предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка:

участок №3 -земельный участок под существующие здания строения и сооружения, площадью - 21489,00 м<sup>2</sup> и формируются - земельный участок № 32 площадью – 18278,00 м<sup>2</sup>, под жилые дома; участок №25 площадью – 1232,00 м<sup>2</sup>, под пристроенный магазин и территория общего пользования.

участок №4 -земельный участок под строительство жилого дома со встр. административно-хозяйственными помещениями, площадью - 1667,00 м<sup>2</sup>, и формируется земельный участок (№33) площадью – 1551,00 м<sup>2</sup> и территория общего пользования.

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков – 25796,00 м<sup>2</sup>. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий - 25911,00 м<sup>2</sup>.

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале, с учетом сохраненных ранее созданных и сформированных земельных участков.

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь земельного участка каждого многоквартирного жилого дома состоит из площади земельного участка, необходимого для обслуживания дома и доли в территории общего пользования.

Границы земельных участков под существующие здания устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам, исключая территории, которые используются или могут быть использованы как *территория общего пользования* (под размещение нормативных элементов благоустройства: площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятия спортом, стоянок для автомашин и хозяйственных площадок).

## **2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

*Результаты расчета приведены в таблице I*

## 2.2. Расчет площади земельных участков существующей застройки и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 70935,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 25911,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.}$$

где  $S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$  - площадь квартала в красных линиях;  $S_{к.} = 70935,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у.}$  – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 25911,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 70935,00 - 25911,00 = 45024,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию - 45024,00 м<sup>2</sup>

Размеры земельных участков существующих жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельных показателей земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов различной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{п.з.д.}$$

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

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

$Y_{п.з.д.}$  - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов различной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие здания и сооружения составляет – 22444,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь формируемых земельных участков территории общего пользования составляет – 20302,00 м<sup>2</sup>, сверхнормативную площадь в территории общего пользования возможно использовать под размещение объектов строительства.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков под сущ. здания и сооружения и территорией общего пользования

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{о.п.}$$

где  $S_{с.н.}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию,  $S_{м.} = 45024,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий,  $S_{ф.з.у.} = 22444,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$  - территория общего пользования,  $S_{о.п.} = 20302,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 45024,00 - 22444,00 - 20302,00 = 2278,00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 2278,00 кв.м

Данные по площадям земельных участков, а также доли в территории общего пользования приведены в таблице II.



## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала, ограниченного красными линиями просп. Гвардейский – ул. Генерала Галицкого – ул. Генерала Буткова – ул. Маршала Баграмяна в Ленинградском районе, переформируются ранее созданные земельные участки (№1,7,15,20), ликвидируются ранее созданные земельные участки (№3,4). Площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 25911,00 м<sup>2</sup>. Формируется семнадцать земельных участков, в т.ч.:

**шесть земельных участков под сущ. нежилые здания и сооружения, в т.ч:**

- Уч.№25 – площадью 1232,00 м<sup>2</sup> - под пристроенный магазин,
- Уч.№26 – площадью 488,00 м<sup>2</sup> - под ЦТП
- Уч.№27 – площадью 1545,00 м<sup>2</sup> - под здание пристроенной поликлиники
- Уч.№28 – площадью 20,00 м<sup>2</sup> - под ГРП
- Уч.№29 – площадью 5,00 м<sup>2</sup> - под ГРП
- Уч.№30 – площадью 9,00 м<sup>2</sup> - под ГРП

**пять земельных участков под сущ. жилые дома, в т.ч:**

- Уч.№31 – площадью 1327,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Ген.Галицкого 50-52;
- Уч.№32 – площадью 2570,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул.Марш.Баграмяна 36;
- Уч.№ 33 – площадью 2572,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул.Марш.Баграмяна 34;
- Уч.№34 – площадью 11125,00 м<sup>2</sup> - под существующие жилые дома,  
расположенные по адресу ул.Ген.Буткова 4-4(3),4а-8а, 10-14;
- Уч.№35 – площадью 1551,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул.Ген.Буткова 18;

**три земельных участка территории общего пользования, в т.ч.:**

- Уч.№36 – площадью 638,00 м<sup>2</sup>;
- Уч.№37 – площадью 1284,00 м<sup>2</sup>;
- Уч.№38 – площадью 18380,00 м<sup>2</sup>; в т.ч. нормативная – 8736,00м<sup>2</sup>  
сверхнормативная – 11566,00м<sup>2</sup>.

**три земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:**

- Уч.№36 – площадью 65,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения
- Уч.№37 – площадью 1065,00 м<sup>2</sup>; под размещение объекта строительства
- Уч.№38 – площадью 1148,00 м<sup>2</sup>; ; 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	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	7,0935	7,0935
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	4,5024	4,5024
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	1,9113	1,9113
	- территории многоэтажной застройки	- " -	1,9113	1,9113
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	<b>в том числе :</b>			
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	0,2777
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• территория инженерных сооружений		—	0,0513
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	—	0,2278
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b>	- " -	2,5911	2,5911
	<b>в том числе :</b>			
	- сохраняемые ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	2,5911	2,5911

