

Администрация городского округа  
«Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий улиц:  
Еловая аллея — Куйбышева — Майская  
в Ленинградском районе  
(том I – проект межевания квартала  
в границах красных линий  
ул. Куйбышева – пер. Майский)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2008 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
2.2. Выводы	_____
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	_____
<b>Б. Графический материал:</b>	_____
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	_____
2. План границ земельных участков	_____
<b>В. Исходные данные</b>	_____
1. Постановление мэра г. Калининграда №2669 от 15.11.2007г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Еловая аллея - Куйбышева – Майская в Ленинградском районе"	_____
2. Границы территории межевания	_____
3. Данные по существующему жилому фонду и населению	_____
4. Данные администрации Ленинградского района исх. №3333 от 29.10.2008 г.	_____
5. Справки с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №30-4660 от 10.06 2008 г., №30-4661 от 10.06 2008 г.	_____
6. Выписки из ЕГРЗ	_____
7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Куйбышева – пер. Майский в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- 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;
- 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»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г. Калининграда №2669 от 22.11 2007г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Еловая аллея - Куйбышева – Майская в Ленинградском районе", муниципальный контракт №6 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г.Калининграде от 04.06.08г.

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Квартал с севера и востока ограничен красными линиями второстепенного проезда, с юга -красными линиями магистральной улицы районного значения: ул.Куйбышева, с запада - красными линиями: пер. Майский.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131933.

Площадь территории межевания в границах существующих красных линий составляет 62660,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее создано 11 земельных участков и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 18671,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 18644,00 м<sup>2</sup> и ранее сформированных – 1288,00м<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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 11 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 18671,00 м<sup>2</sup> в т.ч. в границах красных линий 18644,00 м<sup>2</sup> принимаются без изменений.

Границы вновь образуемых 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 части земельных участков под проезды.

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

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

В соответствии с рекомендациями 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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{z.d.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности  
и года строительства

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

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения межевания квартала в границах красных линий ул. Куйбышева – пер. Майский в Ленинградском районе **формируется 12 земельных участков, в том числе:**

<i>7 земельных участков под сущ. многоквартирные дома, общей площадью – 38295,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:</i>		
Участок №13	под существующий многоквартирный дом	<b>4556.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	110.00
Участок №14	под существующий многоквартирный дом со встроенными административными и торговыми помещениями	<b>3766.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	207.00
	<i>проезд</i>	509.00
Участок №15	под существующий многоквартирный дом со встроенными административными помещениями	<b>4971.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	219.00
Участок №16	под существующий многоквартирный дом	<b>6603.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	1483.00
Участок №17	под существующий многоквартирный дом со встроенными торговыми помещениями	<b>5681.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	479.00
	<i>проезд</i>	551.00
Участок №18	под существующий многоквартирный дом со встроенными торговыми помещениями и помещениями бытового обслуживания	<b>6514.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	1109.00
	<i>проезд</i>	571.00
Участок №19	под существующий многоквартирный дом	<b>3642.00</b>
	<i>проезд к ТП</i>	236.00
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	1474.00
<i>4 земельных участка, подлежащих распределению, общей площадью – 3718,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:</i>		
Участок №20	под нормативное благоустройство домов по ул. Куйбышева, 17-27; 29-39; 41-51	<b>532.00</b>
Участок №21	территория для обслуживания ТП-832	<b>244.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	135.00
Участок №22	территория совместного пользования-гостевая автостоянка	<b>2450.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	1059.00
Участок №23	территория, рекомендуемая для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:131933:11	<b>492.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	275.00
<i>1 земельный участок для размещения объектов обслуживания социального или коммунально-бытового назначения – 605,00 м<sup>2</sup></i>		
<i>(проектные границы возможного места размещения земельного участка с кадастровым номером 39:15:131933:29 ранее созданного под строительство магазина и салона красоты)</i>		
Участок №24	для размещения объектов обслуживания социального или коммунально-бытового назначения	<b>605.00</b>
	<i>в т.ч., территория инженерных коммуникаций</i>	335.00

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