

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

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная -  
О. Кошевого в Московском районе  
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2009 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| А. Пояснительная записка   | 3  |
| Введение   | 4  |
| 1. Анализ существующего положения  | 5  |
| 2. Проектное решение   | 5  |
| 2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов  | 6  |
| Таблица I  | 7  |
| 2.2. Выводы  | 8  |
| 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания   | 9  |
| Б. Графический материал:   | 10 |
| 1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)   | 11 |
| 2. План границ земельных участков  | 12 |
| В. Исходные данные   | 13 |
| 1. Постановление мэра г. Калининграда № 235 от 12.02.2009 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе г. Калининграда" | 14 |
| 2. Границы территории межевания  | 15 |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации  | 16 |
| 4. Выписки из ЕГРЗ   | 19 |
| 5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»   | 20 |
| 6. Предложение по разделу земельного участка с кадастровым номером 39:15:141309:11   | 24 |

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском 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 № 235 от 12.02.2009 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе г. Калининграда", муниципальный контракт № 17 по лоту № 2 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году от 11.08.09г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория с севера ограничена красными линиями улицы общегородского значения – Машиностроительная, с востока - красными линиями улицы районного значения О. Кошевого, с юга - улицы местного значения Батальная.

Рассматриваемая территория расположена в границе кадастрового квартала 39:15:141309 и части кадастрового квартала 39:15:141312.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 149608,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 5, 9-этажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее создано 20 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 68393,00 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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## **2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов**

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  $\text{м}^2$  общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{z.d.}$$

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер участка,  $\text{м}^2$

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений,  $\text{м}^2$

$Y_{z.d.}$  - 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***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе формируется 29 земельных участков, в том числе:

|           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>21</b> | Земельный участок общего пользования   | <b>3370.00</b>  |
| <b>22</b> | Земельный участок общего пользования (проезд)                                | <b>1580.00</b>  |
| <b>23</b> | Земельный участок общего пользования (проезд и пешеходная дорожка)           | <b>3210.00</b>  |
| <b>24</b> | Земельный участок общего пользования (проезд)                                | <b>925.00</b>   |
|           | Земельный участок для установки контейнеров по сбору ТБО по ул.              |                 |
| <b>25</b> | Машиностроительная   | <b>161.00</b>   |
| <b>26</b> | Земельный участок под спортивную площадку по ул.Батальная                    | <b>1260.00</b>  |
| 26/1      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 216.00          |
| <b>27</b> | Земельный участок под водонасосную станцию по ул. Батальная                  | <b>85.00</b>    |
| <b>28</b> | Земельный участок под торговый павильон по ул. Батальная                     | <b>252.00</b>   |
| <b>29</b> | Земельный участок под пристроенное здание магазина по ул. Батальной, 75А     | <b>770.00</b>   |
| <b>30</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:17    | <b>805.00</b>   |
| <b>31</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:11    | <b>2185.00</b>  |
| <b>32</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:11    | <b>840.00</b>   |
| <b>33</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:44    | <b>1200.00</b>  |
| <b>34</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:44    | <b>2680.00</b>  |
| 34/1      | проезд -   | 825.00          |
| <b>35</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:9     | <b>669.00</b>   |
| 35/1      | проезд -   | 257.00          |
| <b>36</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:48    | <b>79.00</b>    |
| <b>37</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:7     | <b>39.00</b>    |
| <b>38</b> | Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:7     | <b>2167.00</b>  |
| <b>39</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 110-116 | <b>7030.00</b>  |
| 39/1      | проезд -   | 543.00          |
| 39/2      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 134.00          |
| 39/3      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 260.00          |
| <b>40</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 158-162 | <b>5870.00</b>  |
| 40/1      | проезд -   | 529.00          |
| 40/2      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 884.00          |
| 40/3      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 123.00          |
| <b>41</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 130-144 | <b>8000.00</b>  |
| 41/1      | проезд -   | 752.00          |
| 41/2      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 219.00          |
| 41/3      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 441.00          |
| <b>42</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 118-128 | <b>5140.00</b>  |
| <b>43</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 81               | <b>5737.00</b>  |
| 43/1      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 304.00          |
| <b>44</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 83               | <b>5880.00</b>  |
| 44/1      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 78.00           |
| 44/2      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 707.00          |
| 44/3      | проезд -   | 105.00          |
| <b>45</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 79               | <b>4010.00</b>  |
| 45/1      | проезд -   | 254.00          |
| 45/2      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 342.00          |
| 45/3      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 192.00          |
| <b>46</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 77               | <b>6560.00</b>  |
| 46/1      | проезд -   | 705.00          |
| 46/2      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 611.00          |
| <b>47</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 73               | <b>3860.00</b>  |
| <b>48</b> | Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 75               | <b>5290.00</b>  |
| 48/1      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 172.00          |
| 48/2      | проезд -   | 481.00          |
| 48/3      | охранная зона инженерных коммуникаций -                                      | 145.00          |
| <b>49</b> | Земельный участок для размещения объектов жилой зоны по ул. Батальная        | <b>1561.00</b>  |
|           | <b>Итого формируемых земельных участков</b>                                  | <b>81215.00</b> |

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

| N<br>п/п | Наименование показателей  | Единица измерения | Современное состояние на 2009 год  | Расчетный срок   |
|----------|---|-------------------|--|--|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>   | га                | <b>14,9608</b>   | <b>14,9608</b>   |
| 2        | <b>Территории, подлежащие межеванию</b><br><b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территории жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территории многоэтажной застройки</li> <li>- территории 3-4 этажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b></li> </ul> | - " -             | <b>8,1215</b><br><b>5,7377</b><br><b>3,0630</b><br><b>2,6747</b><br><b>1,2945</b><br><b>1,0893</b> | <b>8,1215</b><br><b>5,7377</b><br><b>3,0630</b><br><b>2,6747</b><br><b>1,2945</b><br><b>1,0893</b> |
| 3        | <b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b> <p>Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки</p>  | - " -             | <b>6,8393</b><br><b>6,8393</b><br><b>6,8393</b>  | <b>6,8393</b><br><b>6,8393</b><br><b>6,8393</b>  |