

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 улиц ул. Окская – Аллея Смелых – Ангарская -  
— - железная дорога в Московском 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 земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
<b>Б. Графический материал</b>	<b>10</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
<b>В. Исходные данные</b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №2065 от 02.08.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц ул. Окская – Аллея Смелых – Ангарская – железная дорога в Московском районе"	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные администрации Московского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	20-23
5. Данные по жилому фонду и населению	24
6. Данные ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду и населению	25-28
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	29
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Окская – Аллея Смелых – Ангарская – железная дорога в Московском 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.”;

- 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»

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- 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 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

- 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 №2065 от 02.08.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц ул. Окская – Аллея Смелых – Ангарская – железная дорога в Московском районе».

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в южной части города, в зоне жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен с запада красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул.Аллея Смелых, с севера, юго-запада и юга красными линиями улиц местного значения - ул.Ангарская, ул.Двинская, ул.Окская, с востока границами ранее созданного земельного участка железной дороги.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 221 421,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:14-20-18

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными 2 квартирными домами типа довоенной постройки с приусадебными участками, 1-2 этажными индивидуальными жилыми домами современной постройки и 5 этажным 160 квартирным жилым домом 1981г. строительства.

На территории квартала расположены объекты социального и культурно-бытового назначения, под которые ранее сформированы земельные участки.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) тридцать четыре земельных участка, площадью - 27481,00 м<sup>2</sup> и ранее сформировано девять земельных участков, площадью – 6230,00 м<sup>2</sup>. Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков – 33711,00, в т.ч. сохраняемых в границах красных линий – 29201,00 м<sup>2</sup>

## **2. Проектное решение**

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

Проектом предлагается к ликвидации два ранее созданных земельных участка:

участок №7 – под строительство торгового павильона, площадью – 1312,00 кв.м,

участок №21 – под сад-огород, площадью – 738,00 кв.м,

и три ранее сформированных земельных участка:

участок №36 – под помещения магазина – 94,00 кв.м

участок №42 – под сад-огород – 964,00 кв.м,

участок №43 – под сад-огород – 855,00 кв.м,

Земельные участки №7 и №36, предлагаются к ликвидации, т.к. построенное здание торгового павильона выходит за границы ранее созданных земельных участков. Проектом предлагается сформировать единый земельный участок под торговый павильон.

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 29201,00 м<sup>2</sup>.

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений" и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков под существующие здания и сооружения устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам, сложившихся в ходе эксплуатации.

## 2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

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.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 221 421,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 29201,00 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;  $S_{к.} = 221421,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у.}$  – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 29201,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{м.з.}$  – площадь земель общего пользования (муниципальные земли),  $S_{м.з.} = 7046,00 \text{ м}^2$

$$S_{м.} = 221421,00 - 29201,00 - 7046,00 = 185174,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 185174,00 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:

$$S_{норм.} = S \times U_{з.д.}$$

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

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

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

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков существующих зданий.

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,  $S_{м.} = 185174,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - площадь формируемых зем. участков сущ. зданий и сооружений,  $S_{ф.з.у.} = 42560,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$  – площадь территории общего пользования,  $S_{о.п.} = 3698,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 185174,00 - 42560,00 - 3698,00 = 138916,00 \text{ м}^2$$

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Окская – Аллея Смелых – Ангарская – железная дорога в Московском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки (№№1-6, №№8-20, №№22-34) и ранее сформированные земельные участки (№№35-36 и №№38-41), общей площадью в границах красных линий – 29201,00 м<sup>2</sup> и формируется сорок шесть земельных участков, в т.ч.:

**один участок земель общего пользования:**

Уч.№44 – площадью 7046,00 м<sup>2</sup>.

**один земельный участок территории общего пользования:**

Уч.№45 – площадью 3698,00 м<sup>2</sup>.

**тридцать пять земельных участков под существующие здания и сооружения, в т.ч:**

Уч.№46 – площадью 1140,00 м<sup>2</sup> - под торговый павильон,

Уч.№47 – площадью 113,00 м<sup>2</sup> - под инженерное сооружение,

Уч.№48-№80 – общей площадью 41307,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом

**девять земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:**

Уч.№81 – площадью 355,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№82 – площадью 262,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№83 – площадью 24,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№84 – площадью 10,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№85 – площадью 20,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№86 – площадью 469,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№87 – площадью 1524,00 м<sup>2</sup>;

Уч.№88 – площадью 29634,00 м<sup>2</sup>; в т.ч.:

*в санитарной зоне железной дороги – 23334,00 м<sup>2</sup>*

Уч.№89 – площадью 106618,00 м<sup>2</sup>; в т.ч.:

*территория водного объекта – 7343,00 м<sup>2</sup>*

Сверхнормативную территорию (земельных участков №88 и №89), площадью 136252,00 м<sup>2</sup> можно использовать под размещение объектов строительства. Границы земельных участков под размещение объектов строительства будут определены после разработки и согласования проекта застройки квартала.

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	22,1421	22,1421
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	19,2220	19,2220
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	4,1307	4,1307
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	0,5350
	- - территории малоэтажной застройки	- " -	—	3,5957
	<b>в том числе :</b>			
	- малоэтажные жилые дома	- " -	—	3,5957
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	- пустыри, сады-огороды	- " -	13,8916	—
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	0,4951	0,4951
	• <b>территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</b>	- " -	—	—
	• <b>территории промышленной и коммунально-складской застройки</b>	- " -	—	—
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	—	13,8916
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> в том числе :	- " -	3,6247	3,6247
	- ранее созданные зем.участки	- " -	2,9201	2,9201
	- муниципальные земли	- " -	0,7046	0,7046
	- улицы, дороги, проезды, площади	—	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—



