

Мэрия города Калининграда  
Управление архитектуры и градостроительства  
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания участка территории  
границах красных линий улиц:  
Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина  
в Октябрьском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>9</b>
<b>B. Графический материал:</b>	<b>10</b>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
<b>B. Исходные данные</b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №309 от 12.02 2004 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Цирковая - Тихоненко - Жуковского - Серж. Мишина в Октябрьском районе	14
2. Границы квартала межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	20
5. Данные администрации Октябрьского района исх. №14 от 19.09 2004 г.	21-22
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1исх. №Б-401 от 11.03 2004 г.	23
7. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 17	24
8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 31	25
9. Выписка из ЕГРЗ	26-38
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	39-48

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания участка территории в границах улиц: Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина в Октябрьском районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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. Состав и содержание работ.»;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 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.» (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. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №309 от 12.02 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах улиц: Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина в Октябрьском районе."

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в западной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Жуковского, с запада - ул. Тихоненко, с востока - ул. Серж. Мишина, с юга - ул. Цирковая.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-08-29.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 21 676,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 1-3 этажными жилыми домами довоенной, послевоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 11 земельных участков и ранее сформировано 5 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 5 723,00 м<sup>2</sup> и ранее сформированных – 2 396,00 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.»

Границы 10 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 5 455,00 м<sup>2</sup> (фактически – 5 439,00 м<sup>2</sup>) и 4 ранее сформированных земельных участков общей площадью 2 233,00 м<sup>2</sup> - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 29,00 м<sup>2</sup> под гараж и склады - переформировывается с сохранением площади; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 268,00 м<sup>2</sup> под садово-огородное хозяйство и один ранее сформированный земельный участок площадью 163,00 м<sup>2</sup> под сад-огород - предлагаются к ликвидации.

Границы 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 земельные участки территории общего пользования, а так же площадь и границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства.

## **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 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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*

***В. Исходные данные***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Цирковая – Тихоненко – Жуковского – Серж. Мишина в Октябрьском районе

**формируются 26 земельных участков, в том числе:**

*10 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 7 543,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:*

Участок №15 - площадью 1 137,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №16 - площадью 733,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 14-кв. жилой дом
Участок №17 - площадью 670,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №18 - площадью 645,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 24-кв. жилой дом
Участок №19 - площадью 952,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 10-кв. жилой дом
Участок №20 – площадью 983,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №21 – площадью 637,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №22 – площадью 618,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №23 – площадью 600,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом
Участок №24 – площадью 568,00 м <sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 4-кв. жилой дом

*3 земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 1 149,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:*

Участок №25 – площадью 523,00 м <sup>2</sup>
Участок №26 – площадью 88,00 м <sup>2</sup>
Участок №27 – площадью 538,00 м <sup>2</sup>

*13 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 5 312,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:*

Участок №28 – площадью 37,00 м <sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №3
Участок №29 – площадью 1,00 м <sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №6
Участок №30 – площадью 1,00 м <sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №7
Участок №31 – площадью 5,00 м <sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №9
Участок №32 – площадью 20,00 м <sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №7
Участок №33 – площадью 893,00 м <sup>2</sup> – для распределения
Участок №34 – площадью 225,00 м <sup>2</sup> – для распределения

*6 земельных участков сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, общей площадью – 4 130,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:*

Участок №35 – площадью 600,00 м <sup>2</sup>
Участок №36 – площадью 720,00 м <sup>2</sup>
Участок №37 – площадью 1000,00 м <sup>2</sup>
Участок №38 – площадью 760,00 м <sup>2</sup>
Участок №39 – площадью 500,00 м <sup>2</sup>
Участок №40 – площадью 550,00 м <sup>2</sup>

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

