

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 Лужская – Алданская– Славянская  
в Октябрьском 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 №870 от 12.04.2004 г. " О разработке проекта межевания квартала, в границах красных линий ул. Лужская - Алданская – Славянская в Октябрьском районе"	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные по жилому фонду и населению	20
5. Данные МУП ЖЭУ пос.Космодемьянского по существующему жилому фонду и населению	21
6. Данные администрации Октябрьского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	22-23
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	24-31
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	32

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Сержанта Мишина - Тенистая аллея – проспект Победы в Октябрьском 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 постановления мэра г.Калининграда №870 от 12.04.2004 г. " О разработке проекта межевания квартала, в границах красных линий ул. Лужская - Алданская – Славянская в Октябрьском районе".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части города, в зоне жилой застройки смешанной плотности 1-5 эт. Ограничен с севера, юго-запада и юго-востока красными линиями улиц местного значения – ул.Лужская, ул.Алданская, ул.Славянская.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 56277,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:11-06-10

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными домами довоенной постройки и индивидуальными жилыми домами нового строительства и 5 этажным жилым домом 1983г. строительства.

На территории квартала расположены учреждения бытового обслуживания – «Дом быта» и социальной сферы – МОУ СОШ №53, и 2 торговых павильона.

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне от предприятия I класса вредности – птицефабрика и гаражного общества.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) шесть земельных участков, площадью - 4082,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 4189,00 м<sup>2</sup> и ранее сформировано два земельных участка, площадью – 12448,00 м<sup>2</sup>. Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков – 16530,00, в т.ч. в границах красных линий – 16637,00 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.

Границы 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 - 16637,00 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.

## 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 сохранения ранее созданных и сформированных земельных участков.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 56277,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 16637,00 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;  $S_{к.} = 56277,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у.}$  – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 16637,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 56277,00 - 16637,00 = 39640,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 39640,00 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:

$$S_{норм.} = S \times U_{п.з.д.}$$

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

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

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

Площадь земельного участка водонасосной станции (ВНС) предлагается установить по существующим границам.

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

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию,  $S_{м.} = 39640,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий,  $S_{ф.з.у.} = 10264,00 \text{ м}^2$

$S_{м.з.}$  – площадь территории муниципальных земель,  $S_{м.з.} = 5650,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 39640,00 - 10264,00 - 5650 = 23726,00 \text{ м}^2$$

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 Лужская - Алданская – Славянская в Октябрьском районе, сохраняются все ранее созданные и ранее сформированные земельные участки (№№1-8), общей площадью в границах красных линий – 16637,00 м<sup>2</sup> и формируется восемь земельных участков, в т.ч.:

**один земельный участок муниципальных земель:**

Уч.№9 – площадью 5650,00 м<sup>2</sup>.

**десять земельных участков под существующие здания, в т.ч:**

Уч.№10 – площадью 1298,00 м<sup>2</sup> - под существующее здание водонасосной станции,

Уч.№11 – площадью 100,00 м<sup>2</sup> - под существующий торговый павильон,  
расположенный по адресу ул. Алданская;

Уч.№12 – площадью 6466,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул. Алданская, 4;

Уч.№13 – площадью 800,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул.Лужская, 15;

Уч.№14 – площадью 800,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул.Лужская, 17;

Уч.№15 – площадью 800,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул.Лужская, 25;

**один земельный участок сверхнормативной территории, в т.ч.:**

Уч.№16 – площадью 23726,00 м<sup>2</sup>; в т.ч.:

*территория инженерных коммуникаций – 1464,00 м<sup>2</sup>*

*охранная зона ЛЭП – 2597,00 м<sup>2</sup>.*

Сверхнормативную площадь можно использовать под размещение объектов строительства. Границы земельных участков под размещение объектов строительства будут определены после разработки и согласования проекта застройки и благоустройства 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	5,6277	5,6277
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	3,9640	3,9640
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	1,5914	0,8866
	- территории многоэтажной застройки	- " -	0,6466	0,6466
	- - территории малоэтажной застройки	- " -	0,9448	0,2400
	<b>в том числе :</b>			
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа	- " -	0,9448	0,2400
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	- заброшенные сады	- " -	2,3726	—
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	0,0100
	• <b>территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</b>	- " -	—	—
	• <b>территории промышленной и коммунально-складской застройки</b>	- " -	—	0,1298
	• <b>муниципальные земли</b>	- " -	—	0,5650
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	—	2,3726
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> в том числе :	- " -	1,6637	1,6637
	- ранее созданные зем.участки	- " -	1,6637	1,6637
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—



