

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 ул. Тихоненко – просп. Мира –  
ул. Сержанта Мишина 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)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
<b>В. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №1989 от 27.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул.Тихоненко – просп.Мира - ул.Сержанта Мишина в Октябрьском районе."	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные администрации Октябрьского о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	21-22
5. Данные по жилому фонду и населению	23
6. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	24
7. Данные МУП ЖЭУ №17 по существующему жилому фонду и населению	25
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	26-44
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	45-49

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями ул. Тихоненко – просп. Мира - ул. Сержанта Мишина в Октябрьском районе г. Калининграда, 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”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;

- 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;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 г. №73-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000г. №28-ФЗ;

- 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» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;

- 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»;

- Постановление правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02 2003 г., утвержденных Росземкадастром.

- 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”;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ т 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. N 310.

Основанием для разработки проекта межевания квартала, является постановление мэра г. Калининграда №1989 от 27.07.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Тихоненко – просп.Мира – Сержанта Мишина в Октябрьском районе ".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной части города, застроенной по принципу «город-сад», в зоне жилой застройки низкой плотности (1-2 эт. с приусадебными участками). Ограничен с севера красными линиями второстепенного проезда, с запада красными линиями улицы местного значения – ул.Тихоненко, с востока красными линиями улицы районного значения - ул.Серж.Мишина, с юга красной линией магистральной улицы районного значения – просп. Мира.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 21555,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:11-8-16

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными индивидуальными жилыми домами довоенной постройки с приусадебными земельными участками.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) восемнадцать земельных участков, площадью - 10072.00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 10046,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных земельных участков в границах красных линий - 10046,00 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 жилые дома устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, и естественным границам сложившимся за годы 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.

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 21555,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 10046,00 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;  $S_{к.} = 21555,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у.}$  – площадь ранее созданных земельных участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 10046,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 21555,00 - 10046,00 = 11509,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 11509,00 м<sup>2</sup>.

Размеры земельного участка существующего 2 эт. жилого дома рассчитывается в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельного показателя земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для 2 эт. 44 кв. жилого дома довоенной постройки.

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 2 эт. жилых домов довоенной постройки,  $U_{з.д.} = 2,84$

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10 приложение 3\*, стр.35, размер приквартирных, приусадебных земельных участков, выделяемых под одно-, двух-, или четырехквартирные одно-, двухэтажные жилые дома в застройке коттеджного типа, составляет 400-600 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).

Проектом предлагается сформировать для 1-2 квартирных жилых домов земельные участки площадью не менее 600,00 кв.м.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под существующие жилые дома.

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,  $S_{м.} = 11509,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий,  $S_{ф.з.у.} = 5301,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$  - территория общего пользования,  $S_{о.п.} = 500,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 11509,00 - 5301,00 - 500,00 = 5708,00 \text{ м}^2$$

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице 1.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Тихоненко – просп.Мира – Сержанта Мишина в Октябрьском районе г. Калининграда, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-18), общей площадью в границах красных линий - 10046,00 м<sup>2</sup>.

и формируется двадцать три земельных участка, в т.ч.:

**шесть земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч:**

- Уч.№19 – площадью 810,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом ,  
расположенный по адресу ул. Тихоненко, 68;
- Уч.№20 – площадью 810,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул. Тихоненко, 70;
- Уч.№21 – площадью 710,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул. Тихоненко, 72;
- Уч.№22 – площадью 600,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул. Серж.Мишина, 63;
- Уч.№23 – площадью 1786,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу просп. Мира, 182-184;
- Уч.№24 – площадью 585,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенные по адресу ул. Тихоненко, 60;

**один земельный участок территории общего пользования:**

- Уч.№25 – площадью 500,00 м<sup>2</sup>;

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

- Уч.№26 – площадью 24,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.
- Уч.№27 – площадью 6,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№28 – площадью 38,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№29 – площадью 52,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№30 – площадью 296,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№31 – площадью 185,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№32 – площадью 62,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№33 – площадью 62,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№34 – площадью 81,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№35 – площадью 368,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№36 – площадью 42,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№37 – площадью 32,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения между ранее созданными зем. уч.;
- Уч.№38 – площадью 1922,00 м<sup>2</sup>; муниципальные земли (для организации проезда и прокладки инженерных коммуникаций);
- Уч.№39 – площадью 938,00 м<sup>2</sup>; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№40 – площадью 600,00 м<sup>2</sup>; под размещение объекта строительства жилой зоны;
- Уч.№41 – площадью 1000,00 м<sup>2</sup>; под размещение объекта строительства жилой зоны;

### 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	2.1555	2.1555
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	1.1509	1.1509
	<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 малоэтажной застройки</li> </ul> </li> </ul> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажные жилые дома коттеджного типа</li> <li>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</li> <li>- заброшенные сады, огороды</li> <li><b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li><b>территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</b></li> <li><b>территории промышленной и коммунально-складской застройки</b></li> <li><b>сверхнормативная территория</b></li> </ul>	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	0.5801 — 0.5801 — 0.5801 0.5708 — — — — —	0.5801 — 0.5801 — 0.5801 — — — — — 0.5708
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ранее созданные зем.участки</li> <li>- зеленые насаждения общего пользования</li> <li>- улицы, дороги, проезды, площади</li> <li>- прочие территории общего пользования</li> </ul>	- " - - " - - " - - " -	1.0046 1.0046 — — —	1.0046 1.0046 — — —



