

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. Чапаева – Яблонева аллея – проспект Мира - Энгельса  
в Октябрьском районе  
(с учетом замечаний, поступивших в результате проведения  
публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2005 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>А. 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 благоустройства существующей жилой застройки   | 5         |
| Таблица I  | 6         |
| 2.2. Расчет площади земельных участков существующих жилых домов  | 7         |
| Таблица II   | 8         |
| 2.3. Выводы  | 9         |
| <b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>  | <b>10</b> |
| <b>Б. Графический материал:</b>  | <b>11</b> |
| 1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)   | 12        |
| 2. План границ земельных участков  | 13        |
| 1-А. Опорный план (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)  | 12-А      |
| 2-А. План границ земельных участков (с учетом замечаний, поступивших в результате проведения публичных слушаний)   | 13-А      |
| <b>В. Исходные данные</b>  | <b>14</b> |
| 1. Письмо Комитета архитектуры и градостроительства №7051 от 07.09.05  | 15        |
| 2. Постановление мэра г. Калининграда №3364 от 30.11 2004 г.<br>"О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий<br>ул. Чапаева - Яблоневая аллея - просп. Мира - Энгельса в Октябрьском районе | 15        |
| 3. Границы территории межевания  | 16        |
| 4. Задание на разработку градостроительной документации  | 17-20     |
| 5. Данные администрации Октябрьского района исх. №53 от 29.04 2005 г.  | 21-22     |
| 6. Данные по существующему жилому фонду и населению  | 23        |
| 7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная Калининградским филиалом<br>ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №30-2006 от 28.04 2005 г.  | 24-25     |
| 8. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленная ЖЭУ №18  | 26        |
| 9. Выписка из ЕГРЗ   | 27-48     |
| 10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.   | 49 -59    |
| 11. Проект границ земельного участка братской могилы, согласованный с директором НПС<br>по учету, охране, использованию и реставрации памятников истории и культуры<br>Калининградской области                   | 60        |
| 12. Проект границ земельных участков котельной и жилых домов по ул. Энгельса, 51, 53-55,<br>согласованный с главой администрации Октябрьского района   | 61        |

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева – Яблонева аллея – просп. Мира - Энгельса 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”, 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 24 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000 г. №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 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. N 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №3364 от 30.11 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева – Яблонева аллея – просп. Мира - Энгельса в Октябрьском районе."

## 1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в западной части города, в многофункциональной общественно-жилой зоне.

Квартал ограничен красными линиями магистральных улиц общегородского значения – с севера – просп. Мира, с востока – ул. Энгельса и улицами местного значения – с юга – ул. Чапаева и с запада – ул. Яблонева аллея.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:11-10-01.

Площадь квартала в границах красных линий - 17 830,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами довоенной, довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 19 земельных участка и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 12 717,00 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий – 12 715,00 м<sup>2</sup>.

## 2. Проектное решение

Проектом границ предлагается :

- сохранить 19 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков и 1 ранее сформированный земельный участок, общей площадью – 12 717,00 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий - 12 715,00 м<sup>2</sup>;

- сформировать земельные участки под инженерное сооружение, под существующую котельную и существующие жилые дома;

- определить границы сверхнормативной территории подлежащей распределению.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

*План границ земельных участков откорректирован с учетом замечаний и предложений, поступивших в результате проведения публичных слушаний, проведенных 4.08 2005 г. на основании постановления главы администрации Октябрьского района г. Калининграда №332 от 19.07 2005 г. (письмо Управления архитектуры и градостроительства . № 5904 от 06.09 2005 г.)*

Проект границ земельных участков котельной и жилых домов по ул. Энгельса, 51, 53-55 согласован с главой администрации Октябрьского района В.В. Петроченко 10.01 2006 г.

### 2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями СНИП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п.2.13, табл.2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I.

## **2.2. Расчет площади 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 и ранее сформированных 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:

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

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

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

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности  
и года строительства

Данные по жилому фонду, нормативные и проектные площади земельных участков приведены в таблице II.

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***



## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Чапаева – Яблоневая аллея – просп. Мира - Энгельса в Октябрьском районе предлагается :

**- сохранить 19 ранее созданных и 1 ранее сформированный земельный участок, общей площадью – 12 717,00 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий - 12 715,00 м<sup>2</sup>**

**- сформировать 4 зем. участка под существующие здания, строения и сооружения, в т.ч.:**

Участок №21 – площадью - 3,00 м<sup>2</sup> – под инженерное сооружение

Участок №22 – площадью - 742,00 м<sup>2</sup> - под существующую котельную, в т.ч.:

*58,00 м<sup>2</sup> – территория инженерных коммуникаций*

Участок №23 – площадью 1 924,00 м<sup>2</sup>, под сущ. жилой дом по ул. Энгельса, 77 в т.ч.:

*1 028,00 м<sup>2</sup> – нормативная территория*

*896,00 м<sup>2</sup> – сверхнормативная территория*

Участок №24 – площадью 1 393,00 м<sup>2</sup>, под сущ. жил. дома по ул. Энгельса, 53-55, в т.ч.:

*300,00 м<sup>2</sup> – территория инженерных коммуникаций*

Участок №25 – площадью 820,00 м<sup>2</sup>, под сущ. жил. дома по ул. Энгельса, 51, в т.ч.:

*часть 1 - 54,00 м<sup>2</sup> – территория общего пользования*

*199,00 м<sup>2</sup> – территория инженерных коммуникаций*

**- сформировать 9 зем.уч. сверхнорм.терр.подлеж. распр., общей площадью–233,00м<sup>2</sup>, в т.ч.:**

Участок №26 – площадью 30,00 м<sup>2</sup>

Участок №27 – площадью 87,00 м<sup>2</sup>

Участок №28 – площадью 5,00 м<sup>2</sup>

Участок №29 – площадью 6,00 м<sup>2</sup>

Участок №30 – площадью 7,00 м<sup>2</sup>

Участок №31 – площадью 9,00 м<sup>2</sup>

Участок №32 – площадью 84,00 м<sup>2</sup>

Участок №33 – площадью 4,00 м<sup>2</sup>

Участок №34 – площадью 1,00 м<sup>2</sup>

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателей  | Единица измерения | Современное состояние на 2003 год | Расчетный срок |
|-------|---|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1     | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>   | га                | 1,7830                            | 1,7830         |
| 2     | <b>Территории, подлежащие межеванию</b>   | - " -             | 0,5115                            | 0,5115         |
|       | <b>в том числе :</b>  |                   |                                   |                |
|       | • <b>территории сущ. жилой застройки, из них:</b>   | - " -             | 0,4137                            | 0,4370         |
|       | - территории многоэтажной застройки   | - " -             | —                                 | —              |
|       | - территории 2-5 этажной застройки  | - " -             | —                                 | —              |
|       | - территории малоэтажной застройки  | - " -             | 0,4137                            | 0,4370         |
|       | <b>в том числе :</b>  |                   |                                   |                |
|       | - малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками                                | - " -             | —                                 | —              |
|       | - малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками                                | - " -             | —                                 | —              |
|       | - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками                                    | - " -             | —                                 | —              |
|       | • <b>огороды</b>  | - " -             | —                                 | —              |
|       | • <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b> | - " -             | —                                 | —              |
|       | • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения        | - " -             | —                                 | —              |
|       | • территории промышленного и коммунально- складского назначения                                     | - " -             | 0,0742                            | 0,0742         |
|       | • <b>сверхнорм. территория</b>  | - " -             | —                                 | 0,0233         |
| 3     | <b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>   | - " -             | —                                 | —              |
|       | - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки  | - " -             | 1,2715                            | 1,2715         |
|       | - зеленые насаждения общего пользования   | - " -             | —                                 | —              |
|       | - территория инженерных сооружений  | - " -             | —                                 | —              |
|       | - улицы, дороги, проезды, площади   | - " -             | —                                 | —              |
|       | - прочие территории общего пользования  | - " -             | —                                 | —              |