

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

Корректировка проекта  
межевания квартала  
в границах красных линий улиц:  
Каштановая аллея – Осипенко - Чкалова  
в Центральном районе

(с учетом замечаний, поступивших в результате проведения  
публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2007 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей многоэтажной жилой застройки	6
Таблица I	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
<b>B. 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 (с учетом замечаний, поступивших в результате проведения публичных слушаний)	13
<b>C. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №508 от 09.03 2006 г. "О корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Каштановая аллея – Оsipенко - Чкалова в Центральном районе"	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Письмо Комитета архитектуры и градостроительства № 2856-07 от 30.03 2007 г.	21
5. Письмо главы администрации Центрального района г. Калининграда	22-23
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная КФ ДФГУП "Ростехинвентаризация"	25
8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ №12	26

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Корректировка разработанного в 2002 г. проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Каштановая аллея – Осипенко - Чкалова в Центральном районе выполняется 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 землестроительной 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 землестроительной 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 Росземкастом.

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевания) 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 корректировки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №508 от 09.03 2006 г. "О корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Каштановая аллея – Осипенко - Чкалова в Центральном районе".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который выполняется корректировка проекта межевания расположен в северо-западной части города, в зоне жилой застройке средней и низкой плотности.

Квартал с юга и запада ограничен красными линиями улиц местного значения: ул. Чкалова и ул. Осипенко, с востока красными линиями магистральной улицы районного значения – Каштановая аллея.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории двух кадастровых кварталов: 39:15:12-10-52 и 39:15:12-13-12.

Площадь квартала в границах существующих красных линий - 56361,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами довоенной постройки и 5-этажными жилыми домами периода 1970-90 г. строительства.

На территории квартала расположено: восемь ранее созданных земельных участков, общей площадью 34141,00 кв.м и один ранее сформированный земельный участок общей площадью - 980,00 кв.м.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 35121,00 м<sup>2</sup>, в т. ч. сохраняемых - 34229,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Корректировка проекта межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого существующего жилого дома, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Проектом предлагается:

- сохранить семь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и один ранее сформированный земельный участок;
- ликвидировать один ранее созданный земельный участок под существующую котельную;
- сформировать земельные участки под существующие нежилые здания и строения;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома;
- определить границы территории общего пользования, на которой располагаются внутриквартальные проезды общего пользования и могут располагаться некоторые элементы нормативного благоустройства: площадки для отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки;
- сформировать земельные участки (сверхнормативная территория) подлежащие распределению - присоединению к ранее созданным земельным участкам.

Границы формируемых 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.

*План границ земельных участков откорректирован с учетом замечаний и предложений, поступивших в результате проведения публичных слушаний, проведенных 17.10 2006 г. на основании постановления главы администрации Октябрьского района г. Калининграда №564 от 06.10 2006 г. (письмо Комитета архитектуры и градостроительства . № 2856-07 от 30.03 2006 г.)*

### **2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей многоэтажной жилой застройки**

Расчет площади территории нормативного благоустройства существующих многоэтажных многоквартирных жилых домов выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2; с учетом фактического и расчетного количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице I.

## **2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов**

Корректировка проекта межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале.

В соответствии с требованиями 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

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

$Y_{з.д.}$  - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков и доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

*Б. Графический материал*

## ***B. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения корректировки проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Каштановая аллея – Осипенко - Чкалова в Центральном районе  
предлагается сохранить:

- пять ранее созданных земельных участков, общей площадью 33249,00 кв.м, в т. ч.:
  - участок №1 - площадью 977,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 102-104
  - участок №2 - площадью 993,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 98-100
  - участок №3 - площадью 1200,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 96-94
  - участок №4 - площадью 22,00 м<sup>2</sup> – под гараж
  - участок №5 - площадью 71,00 м<sup>2</sup> – под ТП-520
  - участок №6 – площадью 10855,00 м<sup>2</sup> – под строительство однокв. и блок. жилых домов
  - участок №7 – площадью 19131,00 м<sup>2</sup> – под сущ. здания и сооружения школы-интерната
- ранее сформированный земельный участок
  - участок №8 – площадью 980,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 82-84

и переформировать земельный участок с изменением разрешенного использования

площадью 892,00 м<sup>2</sup> – под здание котельной

участок №9 – площадью 2024,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

627,00 м<sup>2</sup> – территория инженерных коммуникаций

- три земельных участка: под ТП и существующие гаражи, общей площадью - 59,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

участок №10 – площадью 12,00 м<sup>2</sup> – под ТП

участок №11 – площадью 12,00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

участок №12 – площадью 35,00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

- шесть земельных участков под существующие жилые дома с приквартирными участками, общей площадью - 4741,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

участок №13 – площадью 1000,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 90-92

участок №14 – площадью 1000,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 86-88

участок №15 – площадью 995,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 78-80

участок №16 – площадью 600,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 80А

участок №17 – площадью 146,00 м<sup>2</sup> – проезд совместного использования

участок №18 – площадью 1000,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом по ул. Чкалова, 74-76

- пять земельных участков под существующие многоквартирные жилые дома, общей площадью - 12771,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

участок №19 – площадью 4761,00 м<sup>2</sup> – под существующие жилые дома, расположенные по ул. Чкалова, 66-68 и ул. Осипенко, 10-20 со встроено пристроенными нежилыми помещениями

участок №20 – площадью 430,00 м<sup>2</sup> – под размещение нормативного благоустройства существующих многокв. домов по ул. Чкалова, 66-68 и ул. Осипенко, 10-20

участок №21 – площадью 1918,00 м<sup>2</sup> - под существующий многоквартирный дом по ул. Осипенко, б

участок №22 – площадью 1205,00 м<sup>2</sup> - под существующий многоквартирный дом по ул. Осипенко, 2-4

участок №23 – площадью 2602,00 м<sup>2</sup> - под существующие многоквартирные дома по ул. Каштановая аллея, 131-139

участок №24 – площадью 1855,00 м<sup>2</sup> - под существующий многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 135A-155B

- два земельных участка территории общего пользования

участок №25 – площадью 455,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

участок №26 – площадью 2051,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

- три земельных участка сверхнормативной территории подлежащей распределению, общей площадью - 31,00 м<sup>2</sup>:

участок №27 – площадью 24,00 м<sup>2</sup>

участок №28 – площадью 3,00 м<sup>2</sup>

участок №29 – площадью 4,00 м<sup>2</sup>

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