

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 Спортивная – Осипенко - Чкалова  
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2002 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 земельных участков существующих жилых зданий	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
<b>Б. Графический материал:</b>	<b>9</b>
1. Опорный план	10
2. Эскиз генплана	11
3. План границ земельных участков	12
<b>В. Исходные данные</b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра города Калининграда от 16.05.2002г. № 1379 “О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Спортивная – Осипенко – Чкалова в Центральном районе”.	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на проектирование на 3 листах	16-18
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	19
5. Данные по хозяйственным и аренде земельных участков под сады и огороды	20-22
6. Ходатайство Администрации Центрального района г.Калининграда №1689 от 10.10.2002г. об отмене постановления о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов от 19.09.1990г. №137; от 30.03.1993г. №247; от 18.06.1993г. №535	23
7. Выписка из ЕГРЗ	24-42
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 7 листах	43-50

***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Спортивная – Осипенко – Чкалова в Центральном 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»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города Калининграда от 16.05.2002г. № 1379 “О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Спортивная – Осипенко – Чкалова в Центральном районе”.

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал межевания расположен в северо-западной жилой зоне в районе жилой застройки низкой плотности и ограничен улицами местного значения – ул.Чкалова, ул.Осипенко, ул.Спортивной.

Площадь квартала в красных линиях составляет 41017,00 м<sup>2</sup>.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12-13-27.

В квартале расположена производственная база МУП "Эдис", гаражи и недостроенная котельная.

Существующая жилая застройка представлена 1-этажными 4-квартирными жилыми домами довоенной постройки.

Несколько существующих зданий и строящийся 2-квартирный жилой дом, а также расположенные на территории квартала гаражи, строящаяся котельная и производственная база имеют сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ земельные участки.

Кроме того, на территории квартала зарегистрировано 3 земельных участка, выделенных в бессрочное пользование в 1990г. и 1993г. под строительство жилых домов. Данные земельные участки до настоящего времени не освоены.

Суммарная площадь сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ составляет 25356,00 м<sup>2</sup>, в том числе в границах красных линий – 25286,00 м<sup>2</sup>.

Существующая производственная база МУП "Эдис", гаражи и строящаяся котельная не имеют определенных размеров санитарно-защитных зон и в разработанном НПФ "ЭНКО" в 2000г. генеральном плане г.Калининграда не указаны, в связи с тем, что в перспективе данные предприятия предлагаются к выносу за пределы жилой застройки.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, а также площадь земельного участка, свободного от прав третьих лиц с учетом ликвидации земельных участков, выделенных под строительство жилых домов в 1990-1993гг. и не освоенных до настоящего времени.

Границы сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков (в границах красных линий), общей площадью 19120,00 м<sup>2</sup>, принимаются без изменений, кроме участков №1,3,7 (кадастровые №№ 39:15:12-13-27:0001, 39:15:12-13-27:0003, 39:15:12-13-27:0039).

Земельный участок №39:15:12-13-27:0001 (ПБП), площадью 1006,00 м<sup>2</sup> был отведен под строительство жилого дома в 1993г. по постановлению №535 от 18.06.93г.

Земельный участок №39:15:12-13-27:0003 (ПБП), площадью 4560,00 м<sup>2</sup> был отведен под строительство жилого дома в 1993г. с учетом сноса существующих жилых домов. Учитывая тот факт, что с 1993г. не решен вопрос о сносе этих домов и не начато освоение земельного участка, проектом межевания предлагается ликвидация данного участка с целью формирования придомовых земельных участков существующих жилых домов и дальнейшем переформировании границ земельного отвода под строящиеся жилые дома.

Земельный участок №39:15:12-13-27:0039(ПБП), площадью 600,00 м<sup>2</sup> был отведен под строительство индивидуального жилого дома по решению Калининградского городского совета народных депутатов №137 от 19 сентября 1990г. "Об отводе гр.Елагину Н.Н. земельного участка в Центральном районе по ул.Чкалова,51 под строительство индивидуального жилого дома.", отмененного Постановлением мэра г.Калининграда №247 от 07.02.1997г.(заявление гр.Елагина Н.Н. об изъятии земельного участка от 14.XI.96).

Основанием для ликвидации вышеперечисленных земельных участков является:

-длительное неиспользование;

-ходатайство администрации Центрального района №1689 от 10.10.2002г.

## 2.1. Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий

Расчет площади нормативного земельного участка существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж}}$  – общая площадь жилых помещений дома, м<sup>2</sup>,

$Y_{\text{з.д.}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности;  
 $Y_{\text{з.д.}} = 2,84$ .

Границы земельных участков установлены по красным линиям и границам смежных земельных участков с учетом сохранения существующих хозпостроек.

Проектная площадь земельных участков существующих 4-квартирных жилых домов принята по 250,00 м<sup>2</sup> на квартиру в соответствии с приложением 3\* СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I

## Таблица I

## 2.2. Выводы

В квартале, ограниченном красными линиями ул. Спортивная – ул. Осипенко – ул. Чкалова выявлено 7 земельных участков, сверхнормативной территории - общей площадью 13163,00 м<sup>2</sup>, в т.ч.:

Земельный участок №27, площадью 14,00 м<sup>2</sup> и №28, площадью 92,00 м<sup>2</sup> - возможно присоединить к ранее созданному земельному участку №10 (кадастровый №39:15:12-13-27:0010).

Земельный участок №29, площадью 86,00 м<sup>2</sup> - возможно присоединить к ранее созданному земельному участку №4 (кадастровый №39:15:12-13-27:0004).

Земельный участок №30, площадью 67,00 м<sup>2</sup> и №31, площадью 231,00 м<sup>2</sup> - возможно присоединить к ранее созданному земельному участку №6 (кадастровый №39:15:12-13-27:0042).

Земельный участок №32, площадью 11238,00 м<sup>2</sup>, *который может быть использован как место размещения объектов строительства жилой зоны, после разработки проекта застройки.*

При разработке проекта застройки квартала необходимо учесть:

- Санитарно-защитную зону от гаражного общества, расположенного по ул. Спортивная;
- Установление красной линии, с учетом проектируемой улицы местного значения.

### **Условие реализации проекта:**

- наличие решения органов местного самоуправления о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования в установленном порядке;
- ликвидация объектов кадастрового учета с №39:15:12-13-27:0001,  
№39:15:12-13-27:0003,  
№39:15:12-13-27:0039.



***Б. Графический материал:***

## **1. Опорный план**

## **2. Эскиз генплана**

### **3. План границ земельных участков**

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра города Калининграда от 16.05.2002г. № 1379 “О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Спортивная – Осипенко – Чкалова в Центральном районе”.**

## **2. Границы территории межевания**

### **3. Задание на проектирование на 3 листах**



#### **4. Данные по существующему жилому фонду и населению**

**5. Данные по хозпостройкам и аренде земельных участков под сады и огороды**

**6. Ходатайство Администрации Центрального района г.Калининграда  
№1689 от 10.10.2002г. об отмене постановления о предоставлении земельных  
участков под строительство жилых домов от 19.09.1990г. №137; от  
30.03.1993г. №247; от 18.06.1993г. №535**

## **7. Выписка из ЕГРЗ**

**8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.  
с приложением на 7 листах**