

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  
Ст. Разина - Каменная – проспект Мира – Каштановая аллея  
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 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 нормативного благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади нормативных 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
<b>В. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №1823 от 25.07 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина - Каменная - проспект Мира - Каштановая аллея в Центральном районе	15
2. Письмо директора ООО «Балтик Штерн» исх. №208 от 29.10 2003 г.	16
3. Границы квартала межевания	17
4. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	18-21
5. Письмо директора МУП «Калининградтеплосеть» №3697 от 20.11 2003 г.	22
6. Данные администрации Центрального района с приложением	23-24
7. Данные городского управления образования по детскому саду по просп. Мира, 112-114	25
8. Данные по существующему жилому фонду и населению	26
9. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №1619 от 1.10 2003 г.	27
10. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные МУ ЖЭУ №12	28
11. Справка с данными по количеству проживающих в жилом доме по просп. Мира, 110 предоставленная ОАО «Калининградский мукомольный завод»	29
12. Данные по существующему жилому фонду и населению по жилому дому по ул. Каменной, 3-5 предоставленные МУ ЖЭУ №12	30
13. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 3 страницах	31-34
14. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	35-45

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина – Каменная – просп. Мира – Каштановая аллея 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. Состав и содержание 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.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. №150);

- положением «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 №1823 от 25.07 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина - Каменная - проспект Мира - Каштановая аллея в Центральном районе.

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части города в фортовом поясе 19-20 вв., в районе, построенном по принципу «города-сада», жилой застройки средней плотности.

Квартал с юга ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира, с запада – магистральной улицей районного значения – Каштановая аллея и улицами местного значения: с севера - ул. Ст. Разина, с востока - ул. Каменная.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-15-45.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 23 129,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2-5-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки .

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 4 земельных участка. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 21 670,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Границы одного ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), сохраняемого земельного участка площадью 1 835,00 м<sup>2</sup>, под строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и 2 ранее сформированных земельных участков под гараж и под склад, общей площадью 77,00 м<sup>2</sup>, принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 72,00 м<sup>2</sup>, под ТП, предлагается к переформированию с сохранением площади; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 19 763,00 м<sup>2</sup>, под здания, строения, сооружения предлагается к ликвидации с целью переформирования с учетом сложившихся границ в результате использования данного участка.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельного участка существующих зданий, территория общего пользования, а также площадь сверхнормативной территории.

Основная площадь сверхнормативной территории включена в границы земельного участка под существующее нежилое строение с изменением разрешенного использования – под строительство жилого дома.

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

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

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице I.

## 2.2. Расчет площади нормативных земельных участков

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями 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:

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

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>

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства (с учетом средневзвешенной этажности  $U_{\text{з.д.}} = 1,33$ )

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов, а также их доля в территории общего пользования, приведены в таблице II.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов и нежилых строений, расположенных в квартале, и территории общего пользования.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{тер.о.п.}})$$

где  $S_{\text{св.}}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$  - площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{\text{кв.}} = 23\,129,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{с.з.у.}}$  - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков;  $S_{\text{с.з.у.}} = 1\,912,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{н.}}$  - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений;

$S_{\text{ж.}}$  - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;  
 $S_{\text{ж.}} = 11\,281,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{тер.о.п.}}$  - проектная площадь территории общего пользования;  $S_{\text{тер.о.п.}} = 8\,671,00 \text{ м}^2$ .

$$S = 23\,129,00 - (1\,912,00 + 354,00 + 11\,281,00 + 8\,671,00) = 911,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 911,00 м<sup>2</sup>.

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***



## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Ст. Разина – Каменная – просп. Мира – Каштановая аллея в Центральном районе сохраняется 1 ранее созданный и 2 ранее сформированных земельных участка, общей площадью 1 912,00 м<sup>2</sup>.

Участок №1 – площадью 1 835,00 м<sup>2</sup> – *под стр-во жил. комплекса со встр. пом. подзем.*

Участок №2 – площадью 51,00 м<sup>2</sup> – *под гараж*

Участок №3 – площадью 26,00 м<sup>2</sup> – *под склад*

и формируются 13 земельных участков, в том числе:

2 земельных участка под существующие нежилые сооружения, общей площадью 354,00 м<sup>2</sup>

Участок №4 – площадью 72,00 м<sup>2</sup> – *под ТП*

Участок №5 – площадью 282,00 м<sup>2</sup> – *под пристроенное нежилое здание*

8 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью 11 281,00 м<sup>2</sup>

Участок №6 – площадью 1 293,00 м<sup>2</sup> – *под сущ. нежил. дома со встр. нежил. пом., в т. ч.:*

6.1 – площадью 838,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание жилых помещений*

6.2 – площадью 455,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание встроенных нежилых помещений*

Участок №7 – площадью 500,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №8 – площадью 1 938,00 м<sup>2</sup> – *под сущ. нежил. дома со встр. нежил. пом., в т. ч.:*

8.1 – площадью 1 895,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание жилых помещений*

8.2 – площадью 10,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание встроенных нежилых помещений*

8.3 – площадью 8,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание встроенных нежилых помещений*

8.4 – площадью 10,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание встроенных нежилых помещений*

8.5 – площадью 15,00 м<sup>2</sup> – *под обслуживание встроенных нежилых помещений*

Участок №9 – площадью 2 535,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №10 – площадью 659,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №11 – площадью 488,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №12 – площадью 726,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №13 – площадью 1 267,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №14 – площадью 1 875,00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №15 – площадью 8 671,00 м<sup>2</sup> – *территория общего пользования*

Участок №16 – площадью 32,00 м<sup>2</sup> – *сверхнормативная терр. для присоед. к зем.уч. №1*

Участок №17 – площадью 879,00 м<sup>2</sup> – *под сущ.нежил.строение с изменением разр. использ.*

– *под строительство жилого дома, в т. ч.:*  
68,00 м<sup>2</sup> – *территория инженерных коммуникаций*

## 2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	2,3129	2,3129
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	2,1217	2,1217
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	2,0863	1,9952
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	1,9675
	- территории малоэтажной застройки	- " -	—	—
	<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>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	0,0354
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания немикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнормативная территория	- " -	—	0,0911
	• в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	0,0879
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,1912	0,1912
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

