

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

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий улиц Офицерская – Ст. Разина – Пугачева – просп. Мира  
в Центральном районе  
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2008 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. 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	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	8
Таблица II	9
2.2. Выводы	10
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта</b>	<b>11</b>
<b>B. Графический материал</b>	<b>12</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	13
2 План границ земельных участков	14
<b>B. Исходные данные</b>	<b>15</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №1928 от 18.08.06 г. "О внесение изменений в постановление №867 от 12.4.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Офицерская - Ст.Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе";	16
2.Письмо Комитета архитектуры и градостроительства №7691 от 28.09.06г.	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные ФГУП "ростехинвентаризация" по жилому фонду и населению	22-24
5. Данные МУП ЖЭУ №12 по количеству проживающих	25
6. Данные генерального плана г. Калининграда, выполненного НПФ "ЭНКО" в 2000г.	26-32
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	33

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Офицерская – Ст. Разина – Пугачева – просп. Мира 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”, 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 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 (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 № 867 от 12.4.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Офицерская - Ст. Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе" и постановление мэра г. Калининграда № 1928 от 18.08.2006г. "О внесении изменений в постановление №867 от 12.4.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Офицерская - Ст. Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной жилой зоне в историческом ядре города, в зоне жилой застройки средней плотности. Ограничен с запада красной линией улицы районного значения - ул. Офицерская; с севера и востока красными линиями улиц местного значения – ул.Ст. Разина, ул. Пугачева и с юга красной линией магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 21564,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала №39:15:12 15 49

Существующая жилая застройка представлена 3-4 этажными домами довоенной постройки и 3-4 этажными жилыми домами послевоенных лет строительства.

Часть территории квартала находится в зоне шумового дискомфорта от просп. Мира.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) семь земельных участков, площадью - 5336.00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 5336,00 м<sup>2</sup>.

На территории квартала расположены объекты социального и культурно – бытового назначения, на которые были ранее созданы (сформированы и зарегистрированы в ЕГРЗ) земельные участки, которые в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996г. «Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений» - п.4) межеванию не подлежат.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов.

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) принимаются без изменений. Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий - 5336,00 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, границам территорий инженерных коммуникаций, с учетом естественных границах сложившимся за годы эксплуатации зданий.

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

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями 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 существующей застройки и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 21564,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) составляет 5336,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 5336,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{z.y.}$$

где  $S_m$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_k$  - площадь квартала в красных линиях;  $S_k = 21564,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{z.y.}$  – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий;  $S_{z.y.} = 5336,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_m = 21564,00 - 5336,00 = 16228,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории подлежащей межеванию составляет 16228,00 м<sup>2</sup>.

Размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются 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 каждого жилого дома.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{norm.} = S \times Y_{z.d.}$$

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

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

$Y_{z.d.}$  - показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам, границам инженерно-технических зон существующих инженерных коммуникаций и другим естественным границам.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков существующих зданий и территории общего пользования.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{n.h.} = S_m - S_{f.z.y.}$$

где  $S_{n.h.}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_m$  - площадь территории подлежащей межеванию;  $S_m = 16228,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{f.z.y.}$  - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий;  $S_{f.z.y.} = 15782,00 \text{ м}^2$ .

$$S_{n.h.} = 16228,00 - 15782,00 = 446,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 446,00 м<sup>2</sup>. Выделенные участки сверхнормативной площади, выявленной при межевании не могут быть использованы в качестве самостоятельных объектов и должны быть учтены при перераспределении ранее созданных земельных участков.

Данные по нормативным площадям земельных участков, а также доли в территории общего пользования приведены в таблице II.

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Офицерская - Ст. Разина - Пугачева - просп. Мира в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-7), общей площадью в границах красных линий – 5336,00 м<sup>2</sup> и формируется четырнадцать земельных участков, в т.ч.:

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

Уч.№8 – площадью 1120,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 987,00 кв.м - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Пугачева 3;

Уч.№9 – площадью 1450,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 1569,00 кв.м - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Офицерская 4;

Уч.№10 – площадью 2945,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 2113,00 кв.м - под существующий жилой дом со встроенными торговыми помещениями, расположенный по ул. Пугачева, 5-7а;

Уч.№11 – площадью 2370,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 2574,00 кв.м - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Пугачева, 9;

Уч.№12 – площадью 3840,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 3211,00 кв.м - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Офицерская 8-14;

Уч.№13 – площадью 1647,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 1032,00 кв.м - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Пугачева 11-11а;

Уч.№14 – площадью 1110,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. нормативная площадь – 1109,00 кв.м - под существующий жилой дом, расположенный по ул. Ст. Разина, 29;

Уч.№15 – площадью 1300,00 м<sup>2</sup>, под существующий жилой дом, расположенный по ул. Офицерская 16;

### **шесть земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:**

Уч.№16 – площадью 52,00 м<sup>2</sup>, - для присоединения к ранее созданному зем. участку №1;

Уч.№17 – площадью 87,00 м<sup>2</sup>, - проезд совместного использования;

Уч.№18 – площадью 16,00 м<sup>2</sup>, - для перераспределения;

Уч.№19 – площадью 207,00 м<sup>2</sup>, - для присоединения к ранее созданному зем. участку №4;

Уч.№20 – площадью 4,00 м<sup>2</sup>, - для присоединения к ранее созданному зем. участку №5;

Уч.№21 – площадью 80,00 м<sup>2</sup>, - для присоединения к ранее созданному зем. участку №7;

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

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***