

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 Горбунова – Мира – Безымянная – Жиленкова -  
Беланова в Центральном районе  
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2005 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет нормативного благоустройства	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	8
Таблица II	9
2.3. Выводы	10
3. Основные технико-экономические показатели проекта	11
<b>Б. 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>В. Исходные данные</b>	<b>15</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда №1177 от 18.05.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Горбунова – Мира – Безымянная – Жиленкова - Беланова в Центральном районе "	16
3. Границы территории межевания	17
4. Задание на разработку градостроительной документации	18-22
5. Данные по жилому фонду и населению	26
6. Данные администрации Центрального района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	24-25
7. Данные по жилому фонду и населению	26
8. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	27
9. Данные МУП ЖЭУ "Чкаловск" по жилому фонду и населению	28
10. Выписки из ЕГРЗ с приложением	29-39
11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	39

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Горбунова – Мира – Безымянная – Жиленкова - Беланова 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 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 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 №1177 от 18.05.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Горбунова – Мира – Безымянная – Жиленкова - Беланова в Центральном районе "

## 1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части города в зоне жилой застройки средней плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения : ул.Горбунова, ул.Мира, ул.Безымянная, ул.Жиленкова, ул.Беланова.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 103839,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в кадастровом квартале № 39:15:12-03-07

Существующая жилая застройка представлена 1-3 эт. жилыми домами коттеджного типа довоенной постройки с приусадебными земельными участками, 4-5 эт. многоквартирными жилыми домами 70х-90х лет строительства.

На территории квартала расположены объекты социально-бытового назначения (средняя общеобразовательная школа, магазин, памятный знак)

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) двенадцать земельных участков, площадью - 5139.00 м<sup>2</sup>, в т.ч. сохраняемых в границах красных линий – 4410,00 м<sup>2</sup> и ранее сформировано двенадцать земельных участков, общей площадью – 45107,00 кв.м. Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных сохраняемых в границах красных линий земельных участков – 49517,00 кв.м

## 2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, границы земель общего пользования для устройства транспортно-пешеходных связей и прокладки инженерных коммуникаций а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Проектом предлагается:

- ликвидировать два ранее созданных земельных участка, в т.ч.:  
участок №11 - площадью - 207.00 м<sup>2</sup>, для установки торгового павильона  
участок №12 - площадью - 500.00 м<sup>2</sup>, под строительство инд. жилого дома, в соответствии с распоряжением КМИ.
- переформировать с сохранением площади три ранее сформированных земельных участка, с учетом границ сложившихся в результате использования территории и границ обоснованных в результате проектных работ, в т.ч.:  
участок №21 - площадью - 2496.00 м<sup>2</sup>, под сущ. жилой дом с встр.-пристр. нежилыми помещениями;  
участок №22 - площадью - 2674.00 м<sup>2</sup>, под строительство 45-кв. жилого дома;  
участок №23 - площадью - 500.00 м<sup>2</sup>, для предварительного согласования размещения жилых домов\*
- сохранить двадцать два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков.
- определить границы территории водного объекта
- сформировать границы земельных участков под существующие жилые дома
- сформировать границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства

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 устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам территории водных объектов (ручья и мелиоративного канала) и другим естественным границам. Границы территории водного объекта предлагается установить по границе прибрежной зоны.

## 2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 103839,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 49517,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у} - S_{о.п.}$$

где  $S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$  - площадь квартала в красных линиях;  $S_{к.} = 103839,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у}$  – площадь ранее созданных и ранее сформированных зем. участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 49517,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{м.з.}$  – земли общего пользования (муниципальные земли),  $S_{м.з.} = 14949,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 103839,00 - 49517,00 - 14949,00 = 39373,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 39373,00 м<sup>2</sup>.

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.10 приложение 3\*, стр.35, размер приквартирных, приусадебных земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные жилые дома в застройке коттеджного типа, составляет 400-600 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).

Проектом предлагается сформировать для 1-2 квартирных жилых домов земельные участки площадью не менее 600,00 кв.м.

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 зданий разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{п.з.д.}$$

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

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

$Y_{п.з.д.}$  - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие жилые дома – 9430,00 м<sup>2</sup>.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под существующие жилые дома.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{о.п.}$$

где  $S_{с.н.}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию,  $S_{м.} = 39373,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - площадь формируемых земельных участков существующих зданий,  $S_{ф.з.у.} = 19497,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$  – площадь территории общего пользования,  $S_{о.п.} = 1393,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 39373,00 - 19497,00 - 1393,00 = 18483,00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 18483,00 кв.м

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице 11*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Горбунова – Мира – Безымянная – Жиленкова - Беланова в Центральном районе г.Калининграда, сохраняются 22 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участка общей площадью в границах красных линий – 49517,00 м<sup>2</sup>.

и формируется тридцать земельных участков, в т.ч.:

**четыре земельных участка земель общего пользования:**

- Уч.№25 – площадью 11801,00 м<sup>2</sup> - территория водного объекта;
- Уч.№26 – площадью 2086,00 м<sup>2</sup> – муниципальные земли;
- Уч.№27 – площадью 872,00 м<sup>2</sup> – муниципальные земли;
- Уч.№28 – площадью 190,00 м<sup>2</sup> – муниципальные земли;

**пять земельных участков под здания и сооружения:**

- Уч.№29 – площадью 800,00 м<sup>2</sup> – под памятный знак;
- Уч.№30 – площадью 509,00 м<sup>2</sup> – под КНС;
- Уч.№31 – площадью 279,00 м<sup>2</sup> – под торговый павильон;
- Уч.№32 – площадью 148,00 м<sup>2</sup> – под нежилое здание;
- Уч.№33 – площадью 76,00 м<sup>2</sup> – под нежилое здание;

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

- Уч.№34 – площадью 4550,00 м<sup>2</sup> - под существующие жилые дома ,  
расположенные по адресу ул.Горбунова 2,4,6;
- Уч.№35 – площадью 500,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Мира, 13;
- Уч.№36 – площадью 1030,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Мира, 13;
- Уч.№37 – площадью 2705,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу пер.Беланова, 5;
- Уч.№38 – площадью 2566,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу пер.Беланова, 15-19;
- Уч.№39 – площадью 1200,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Беланова, 2а;
- Уч.№40 – площадью 3465,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу пер.Беланова, 7-13;
- Уч.№41 – площадью 895,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Беланова, 2;
- Уч.№42 – площадью 774,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Жиленкова, 3;

**два земельных участка территории общего пользования:**

- Уч.№43 – площадью 1314,00 м<sup>2</sup>;
- Уч.№44 – площадью 79,00 м<sup>2</sup>;

**десять земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:**

- Уч.№45 – площадью 73,00 м<sup>2</sup>, для перераспределения;
- Уч.№46 – площадью 190,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения;
- Уч.№47 – площадью 39,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения;
- Уч.№48 – площадью 38,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения;
- Уч.№49 – площадью 377,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения;
- Уч.№50 – площадью 523,00 м<sup>2</sup>, для перераспределения;
- Уч.№51 – площадью 301,00 м<sup>2</sup>; для перераспределения;
- Уч.№52 – площадью 3839,00 м<sup>2</sup>; под размещение объектов строительства жилой зоны;
- Уч.№53 – площадью 891,00 м<sup>2</sup>; под размещение объектов строительства жилой зоны;
- Уч.№54 – площадью 12212,00 м<sup>2</sup>; под размещение объектов строительства жилой зоны;

Использование земельных участков №№52,53,54 – под размещение объектов строительства жилой зоны возможно после согласования проекта сокращения шумовой зоны существующего аэродрома в пос.Чкаловск с главным санитарным врачом.

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2005 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>10,3839</b>	<b>10,3839</b>
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	<b>3,9373</b>	<b>3,9373</b>
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>1,9078</b>	<b>1,9078</b>
	- территории многоэтажной застройки	- " -	1,4679	1,4679
	- территории малоэтажной застройки в т.ч.	- " -	0,4399	0,4399
	- малоэтажные многоквартирные жилые дома			
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа с приусадебными земельными участками	- " -		
	- заброшенные сады, огороды и пустыри	- " -	<b>1,8483</b>	
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>0,1079</b>	<b>0,1079</b>
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -		
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -		
	• прочие территории	- " -	0,0733	0,0733
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -		<b>1,8483</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> в том числе :	- " -	<b>6,4466</b>	<b>6,4466</b>
	- ранее созданные зем.участки	- " -	4,9517	4,9517
	- земли общего пользования (муниципальные земли)		1,4949	1,4949
	- в т.ч. территория водного объекта	- " -	1,1801	1,1801