

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  
г р а н и ц а х   к р а с н ы х   л и н и й   у л и ц :  
Косм. Леонова – Войнич – Алябьева – Лейт. Яналова  
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 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 №1993 от 27.07 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Косм. Леонова - Войнич - Алябьева - Лейт. Яналова в Центральном районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные администрации Центрального района №1296 от 13.09 2004 г.	21-23
5. Данные управления образования	24
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	25
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1исх. №5134 от 20.09 2004 г.	26-27
8. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 17	28
9. Выписка из ЕГРЗ	29-41
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	42-50

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах улиц: Косм. Леонова – Войнич – Алябьева – Лейт. Яналова 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 21.08 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 2.01 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 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.

- 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 является постановление мэра г. Калининграда №1993 от 27.07 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Косм. Леонова – Войнич - Алябьева - Лейт. Яналова в Центральном районе."

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северо-западной части города, в жилой застройке средней плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Войнич, с востока – ул. Алябьева, с юга - ул. Лейт. Яналова и с запада - магистральной улицей районного значения – ул. Косм. Леонова.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:12-13-09.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 50 075,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 3-5 этажными жилыми домами довоенной, послевоенной и современной постройки, в т.ч., со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями.

На территории квартала расположены производственные и учебное здания средней школы №10.

На территории квартала ранее создано 10 земельных участков и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 31 551,00 м<sup>2</sup> и ранее сформированных – 28,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания предлагается:

сохранить 8 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, общей площадью – 9 227, кв.м.

ликвидировать 3 ранее созданных зем. участка, общей площадью – 22 278,00 кв.м в т.ч.:

земельный участок под существующий жилой дом по ул. Лейт. Яналова, 12, площадью – 1 131,00 кв.м и земельный участок средней школы №10, площадью – 21 104,00 кв.м, т. к. границы земельных участков не совпадают с красными линиями и с границами используемой территории

земельный участок под гараж и склады, по причине не использования по целевому назначению

сформировать 2 земельных участка школы №10, общей площадью 22 157,00 кв.м, в т. ч.

зем. участок под учебное здание школы, площадью 19 292,00 кв.м

зем. участок под производственные здания школы, площадью 2 865,00 кв.м

сформировать земельные участки под существующие жилые и нежилые здания

Площадь земельных участков под существующие нежилые здания принимается 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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируется земельный участок территории общего пользования.

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

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями 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 нормативных земельных участков существующих жилых домов**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности  
и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***



## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Косм. Леонова – Войнич – Алябьева – Лейт. Яналова в Центральном районе

**сохраняются 8 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, общей площадью – 9 227,00 кв.м**

**предлагаются к ликвидации 3 ранее созданных земельных участка, общей площадью – 22 278,00 кв.м**

**формируются 7 земельных участков, в том числе:**

*3 земельных участка под сущ. нежил. здания и строения, общей площадью – 22179,00 м<sup>2</sup> в т.ч.:*

Участок №9 - площадью 19 292,00 м<sup>2</sup> – под учебное здание школы

Участок №10 - площадью 2 865,00 м<sup>2</sup> – под производственные здания школы

Участок №11 - площадью 22,00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

*3 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью – 17 659,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:*

Участок №12 - площадью 11 335,00 м<sup>2</sup> – под существующие жилые дома

Участок №13 - площадью 1 133,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №14 - площадью 5 191,00 м<sup>2</sup> – под существующие жилые дома

*1 земельный участок территории общего пользования*

Участок №15 – площадью 1 010,00 м<sup>2</sup>

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	5,0075	5,0075
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	4,0848	4,0848
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории сущ. жилой застройки, из них:</b>	- " -	1,9744	1,8691
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	1,9744	1,8691
	- 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>	- " -	2,1104	2,2157
	• территории объектов социального культ.-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	—
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,9227	0,9227
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	—	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—