

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

Проект  
межевания квартала  
в границах красных линий  
ул.Войнич – Чекистов – Советский просп. - Алябьева  
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 №2252 от 18.08.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич - Чекистов - Советский просп. - Алябьева в Центральном районе	15
2. Границы межевания квартала	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 5 листах	17-21
4. Письмо администрации Центрального района с приложением	22-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Данные по жилому фонду предоставленные ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №602 от 14.09.2004 г.	25-26
7. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные ЖЭУ №13	27
8. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 4 страницах	28-31
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	32-39

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. – Алябьева 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 №2252 от 18.08.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. - Алябьева 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 с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Войнич, с запада магистральной улицы районного значения – ул. Косм. Леонова, с северо-запада улицы местного значения - ул. Чекистов, с северо-востока магистральным проспектом общегородского значения – просп. Советским, с востока улицы местного значения – ул.Алябьева.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала № 39:15:12–13–03.

**Площадь квартала в согласованных границах – 27459.00м<sup>2</sup>.**

**в т. ч. в границах красных линий составляет – 26668.00м<sup>2</sup>.**

**в т. ч. территория А – 17641.00 м<sup>2</sup>**

**территория Б – 9027.00 м<sup>2</sup>**

Существующая жилая застройка микрорайонного типа представлена 5-9-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 2 земельных участка общей площадью 584.00м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий 575.00м<sup>2</sup>, и ранее сформирован 1 земельный участок, площадью 5818.00м<sup>2</sup>. Суммарная площадь ранее созданных ранее сформированных земельных участков – 6402.00 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий –6393.00м<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 1 ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельного участка площадью 269.00 м<sup>2</sup> в т.ч. в границах красных линий 264.00 м<sup>2</sup> предлагается ликвидировать, 1 ранее созданного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельного участка площадью 315.00 м<sup>2</sup> в т.ч. в границах красных линий 311.00 м<sup>2</sup> предлагается переформировать с сохранением площади и 1 ранее сформированного земельного участка площадью 5818.00 м<sup>2</sup>, принимаются без изменений.

Проектом межевания определяются площади и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории можно использовать под размещение объекта строительства.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, а так же по границам существующего благоустройства.

### **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 существующих жилых домов.

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 condominiumах».

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 condominiumе, 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 .

для 4 – этажного 1966 г. строительства  $U_{\text{з.д.}} = 1.57$

для 5 – этажных 1968 г. строительства  $U_{\text{з.д.}} = 1.058$

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории Б в границах красных линий и суммарной площадью ранее сформированного земельных участков и формируемого земельного участка жилого дома, расположенных в территории Б.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св}} = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{р.с.з.у.}} + S_{\text{ж.}})$$

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

$S_{\text{кв.}}$  - площадь квартала в границах красных линий;  $S_{\text{кв.}} = 27459.00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{р.с.з.у.}}$  - площадь ранее сформированного земельного участка;  $S_{\text{р.с.з.у.}} = 5818.00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{ж.}}$  - проектная площадь формируемого земельного участка существующего жилого дома;  $S_{\text{ж.}} = 2266.00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{\text{св.}} = 9027.00 - (5818.00 + 2266.00) = 943.00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории в территории Б составляет–  $943.00 \text{ м}^2$ .

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов, приведены в таблице II.

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***



## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Войнич – Чекистов – Советский просп. - Алябьева в Центральном районе сохраняется 1 ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) и 1 ранее сформированный земельные участки, общей площадью 6133.00м<sup>2</sup>, и формируются 6 земельных участков в том числе:

на территории А-- 3 земельных участка общей площадью 17326.00 м<sup>2</sup>

Участок №2 – площадью 337.00 м<sup>2</sup> – *под кафе*

Участок №4 – площадью 2004.00 м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №5 – площадью 14985.00м<sup>2</sup> – *под существующие жилые дома*

1 земельный участок под земли общего пользования (муниципальные земли)

Участок №6 – площадью 791.00м<sup>2</sup> – *под земли общего пользования (муниципальные земли)*

на территории Б --2 земельных участка общей площадью 9027.00м<sup>2</sup>

Участок №7 – площадью 2266.00м<sup>2</sup> – *под существующий жилой дом*

Участок №8 – площадью 943.00м<sup>2</sup> – *сверхнормативная территория*

## 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 в т.ч. в границах красных линий</b>	га	2.7459 2.6680	2.7459 2.6680
2	Территории, подлежащие межеванию  в том числе : • территории жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 2-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки в том числе : - 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 • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микrorайонного значения • территории объектов социально-культурно-бытового обслуживания внемикrorайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнормативная территория • в.ч. под размещение объекта строительства	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	2.0535  1.9255  —  1.9255  —  —  —  —  —  —  —  —  —	2.0535  1.9255  —  1.9255  —  —  —  —  —  —  —  0.943  0.943
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>  - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки - зеленые насаждения общего пользования - территория инженерных сооружений - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -	0.6924  0.6133  —  —  —  0.791	0.6924  0.6133  —  —  —  0.791

