

Экз.

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет 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  
Лейтенанта Калинина - Лукашова -  
вновь проектируемая улица

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2008 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
<b>B. Графический материал:</b>	<b>10</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	11
2. План границ земельных участков	12
<b>V. Исходные данные</b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2616 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова - вновь проектируемая улица в пос. Чкаловск в Центральном районе»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Справка Администрации Центрального района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	16
4. Данные по существующему населению, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»	19
5. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	21
6. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	26

***A. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе 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;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 4 июля 2007 года №221-ФЗ;

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ;

- Постановлением 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»;

- Постановлением 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»;

- 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);

- 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»;

- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003г., 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";

- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2616 "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова - вновь проектируемая улица в пос. Чкаловск в Центральном районе", муниципальный контракт №6 на выполнение комплекса работ по разработке: проектов межевания кварталов, проектов красных линий, проектов территориального землеустройства в г.Калининграде от 04.06.08г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой зоне, северо-западная часть в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, юго-восточная часть в зоне парков, скверов, садов, бульваров. Территория межевания ограничена с запада красной линией улицы местного значения - ул. Лукашова; с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Лейт. Лукашова и с юга и востока красной линией вновь проектируемой улицы.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 32860,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:121043.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными жилыми домами довоенной постройки.

Юго-западная и юго-восточная части территории межевания находятся в шумовой запрещенной зоне строительства (5997,00 кв.м. и 12063,00 кв.м.), северо-западная и северная части находятся в шумовой зоне ограничения застройки (11576,00 кв.м. и 3006,00 кв.м.).

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) три земельных участка, площадью - 2580,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 2580,00 м<sup>2</sup>.

Суммарная площадь сохраняемых без изменения ранее созданных земельных участков - 4148,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## 2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

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:

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме,  $\text{м}^2$

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых помещений дома,  $\text{м}^2$

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

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

## 2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-5), общей площадью в границах красных линий – 4148,00 м<sup>2</sup> и формируется девять земельных участков, в т.ч.:

### **Шесть земельных участков под существующие многоквартирные дома, в т.ч.:**

**Участок 6** - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 20 площадью **1175.00 кв.м.;**

**Участок 7** - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 22 площадью **1390.00 кв.м.;**

**Участок 8** - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 24 площадью **595.00 кв.м., для присоединения к участку №3;**

**Участок 9** - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 26 площадью **1110.00 кв.м.;**

**Участок 10** - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 28 площадью **1090.00 кв.м.;**

**Участок 11** - под существующий многоквартирный дом по ул. Лейт. Калинина, 29 площадью **1240.00 кв.м.;**

### **Территория, свободная от застройки капитальными строениями, в т.ч.:**

**Участок 12** - под строительство детского дошкольного учреждения по ул. Лукашова площадью **6300.00 кв.м.;**

**Участок 13** - под строительство объектов в шумовой зоне по ул. Лукашова площадью **2782.00 кв.м.; в т.ч. часть 1 - 311,00 кв.м. - территория инженерных коммуникаций**

**Участок 14** - под строительство объектов в шумовой зоне по ул. Лейт. Калинина площадью **13030.00 кв.м.; в т.ч. часть 1 - 78,00 кв.м. - охранная зона ЛЭП, часть 2 - 294,00 кв.м. - территория инженерных коммуникаций, часть 3 - 340,00 кв.м. - охранная зона ЛЭП, часть 4 - 5215,00 кв.м. - водоохранная зона ручья Воздушного.**

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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	3,2860	3,2860
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>  <b>в том числе:</b> • территории жилой застройки, из них: - территории малоэтажной застройки • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория	- " -	<b>2,8712</b>  <b>0,6600</b> <b>0, 6600</b> — — — —	<b>2,8712</b>  <b>0,6600</b> <b>0, 6600</b> — — — —
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>0,4148</b>  0,4148	<b>0,4148</b>  0,4148

*Б. Графический материал:*

**1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).**

## **2. План границ земельных участков**

***B. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2616 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Лейтенанта Калинина - Лукашова - вновь проектируемая улица в пос. Чкаловск в Центральном районе»**

## **2. Границы территории межевания**

### **3. Задание на разработку градостроительной документации**

**4. Справка Администрации Центральногооого района о заключенных  
договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с  
приложением**

**5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским  
филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»**

## **7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель**

**8.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в  
2000г. с приложением**