

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и градостроительства  
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

м е ж е в а н и я кв а р т а л а  
в границах красных линий улиц  
Авторемонтная - Генерал-лейтенанта Захарова - Молдавская - Чекистов

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2008 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
<b>Введение</b>	<b>4</b>
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий</b>	<b>6</b>
Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице I.	6
Таблица I	7
<b>2.2. Выводы</b>	<b>8</b>
<b>3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>9</b>
<b>B. Графический материал:</b>	<b>10</b>
<b>1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).</b>	<b>11</b>
<b>2. План границ земельных участков</b>	<b>12</b>
<b>C. Исходные данные</b>	<b>13</b>
<b>1. Постановление мэра г. Калининграда от 15.11.2007г. № 2615 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Авторемонтная - Генерал-лейтенанта Захарова – Молдавская – Чекистов в Центральном районе»</b>	<b>14</b>
<b>2. Границы территории межевания</b>	<b>15</b>
<b>3. Справка Администрации Центрального района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов</b>	<b>16</b>
<b>4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» на 4 листах</b>	<b>187</b>
<b>5.Данные по существующему населению, предоставленные Управляющей компанией МУП ЖЭУ-14221</b>	
<b>6. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель</b>	<b>232</b>
<b>7.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 4 листах</b>	<b>266</b>

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Автремонтная - Генерал-лейтенанта Захарова - Молдавская – Чекистов 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 2000г., 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 17.02.2003 г., утвержденных Росземкадастром;
- Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 “Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межеваний) в городе Калининграде”;
- 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 от 15.11.2007г. № 2615 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Автремонтная - Генерал-лейтенанта Захарова - Молдавская – Чекистов 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 июня 2008г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в районе жилой застройки средней плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: Авторемонтная, Генерал-лейтенанта Захарова, Молдавская, Чекистов.

Площадь квартала в границах красных линий составляет – 16460,00 м<sup>2</sup>.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:12 10 48.

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными жилыми домами, одним 2-этажным домом довоенной постройки.

Многоквартирные дома, расположенные в данном квартале, не имеют ранее учтенных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания.

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

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, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых помещений дома, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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.

# Таблица 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 Авторемонтная - Генерал-лейтенанта Захарова - Молдавская – Чекистов в Центральном районе, формируются шесть новых земельных участков:

**Участок 1** - под существующий многоквартирный дом по ул.Авторемонтной,2-8 площадью **3710.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - **92.00кв.м.;**

**Участок 2** - под существующий многоквартирный дом по ул.Авторемонтной,10-16 площадью **3800.00 кв.м.**, в т.ч., проезд - **112.00 кв.м;**

**Участок 3** - под существующий многоквартирный дом по ул.генерал-лейтенанта Захарова,7-9 площадью **2090.00 кв.м.**, в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - **91.00кв.м;**

**Участок 4** - под существующий многоквартирный дом по ул.Молдавской,1-7 площадью **3760.00 кв.м.,**

**Участок 5** - под существующий многоквартирный дом по ул.Чекистов,58-64 площадью **3100.00 кв.м.,** в т.ч., территория существующих инженерных коммуникаций - **604.00кв.м.**

### 3.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</b>	га	1,6460	1,6460
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>  <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территории жилой застройки, из них:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- территории 2-5-этажной застройки</li> </ul> </li> <li>• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• территории объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• сверхнормативная территория</li> </ul>	- " -	<b>1,6460</b>	<b>1, 6460</b>
			<b>1,6460</b>	<b>1,6460</b>
			<b>1, 6460</b>	<b>1, 6460</b>
			—	—
			—	—
			—	—
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ранее учтенные сохраняемые и ранее учтенные уточняемые земельные участки</li> </ul>	- " -	—	—

*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. № 2615 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Авторемонтная - Генерал-лейтенанта Захарова – Молдавская – Чекистов в Центральном районе»**

## **2. Границы территории межевания**

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



**4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским  
филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» на 4 листах**







**5.Данные по существующему населению, предоставленные Управляющей  
компанией МУП ЖЭУ-14**

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





**7.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 4 листах**