

Мэрия города Калининграда  
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:  
Л.Иванихиной – Иртышская – Ген.Толстикова – бульвар Романина  
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2007 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 №1224 от 01.06 2006 г.<br>"О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий<br>ул. Л.Иванихиной - Иртышская - Ген.Толстикова - бульвар Романина в Балтийском<br>районе | 15        |
| 2. Границы квартала межевания  | 16        |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации  | 17-20     |
| 4. Данные по существующему жилому фонду и населению  | 21        |
| 5. Данные администрации Балтийского района исх. №3159/1-14 от 07.12 2006 г.  | 22-23     |
| 6. Справка с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП<br>"Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №394 от<br>27.06 2006 г.   | 24        |
| 7. Справка с данными по жилому фонду, предоставленная ФГУП<br>"Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №781 от<br>30.11 2006 г.   | 25        |
| 8. Справка с данными по жилому фонду и населению, предоставленные МКП<br>«Управляющая компания Балтийского района», исх. №42 от 30.11.2006г.   | 26        |
| 9. Данные по жилому фонду и населению, предоставленные ЖСПК-4 Прибалтийского<br>судостроительного завода «Янтарь», исх. №168 от 05.12.2006г.   | 27        |
| 10. Выписки из ЕГРЗ  | 28-48     |
| 11. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.   | 49-56     |

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Л.Иванихиной – Иртышская – Ген.Толстикова – бульвар Романина в Балтийском 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 2000 г. №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.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №1224 от 01.06 2006 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Л.Иванихиной – Иртышская – Ген.Толстикова – бульвар Романина в Балтийском районе."

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в южной жилой части города, в жилой застройке высокой плотности.

Квартал с запада ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. Ген.Толстикова, с севера – бульвар Романина, с востока – улица местного значения – ул.Л.Иванихиной, с юга – улица местного значения – ул.Иртышская.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:15-08-45.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 47 041,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 5-14-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее создано 4 земельных участков и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 1925,00 м<sup>2</sup> и ранее сформированных (в границах красных линий) – 22,00м<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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы четырех ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 1 925,00 м<sup>2</sup> (в т. ч. в границах красных линий – 1925,00м<sup>2</sup>) и один ранее сформированный земельный участок (в т.ч. в границах красных линий) общей площадью 22,00 м<sup>2</sup> принимаются без изменений.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды и под пешеходную дорожку.

### **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 (и нежилых) 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: Л.Иванихиной – Иртышская – Ген.Толстикова – бульвар Романина в Балтийском районе формируется 12 земельных участков, в том числе:

8 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 43 619,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:

|             |  |
|-------------|--|
| Участок №6  | - площадью 6577,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>6577,00 – нормативная территория<br>612,00 – территория инженерных коммуникаций                                 |
| Участок №7  | - площадью 2756,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>2563,00 – нормативная территория<br>258,00 – территория инженерных коммуникаций                                 |
| Участок №8  | - площадью 7534,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>7534,00 – нормативная территория<br>2020,00 – территория инженерных коммуникаций<br>773,00 – проезд             |
| Участок №9  | - площадью 3435,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>2565,00 – нормативная территория<br>679,00 – территория инженерных коммуникаций<br>79,00 – проезд               |
| Участок №10 | - площадью 3655,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>3308,00 – нормативная территория<br>584,00 – территория инженерных коммуникаций                                 |
| Участок №11 | - площадью 7745,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>7745,00 – нормативная территория<br>2188,00 – территория инженерных коммуникаций                                |
| Участок №12 | - площадью 4208,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>4208,00 – нормативная территория<br>1857,00 – территория инженерных коммуникаций<br>183,00 – пешеходная дорожка |
| Участок №13 | - площадью 7709,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>7709,00 – нормативная территория<br>2452,00 – территория инженерных коммуникаций<br>1011,00 – проезд            |

1 земельный участок под существующее здание ТП-753 и тепlopункта:

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Участок №14 | - площадью 499,00 м <sup>2</sup> , |
|-------------|------------------------------------|

3 земельных участка сверхнормативной территории, общей площадью – 976,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

|             |   |
|-------------|---|
| Участок №15 | - площадью 487,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>201,00 – территория инженерных коммуникаций |
| Участок №16 | - площадью 35,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>15,00 – территория инженерных коммуникаций   |
| Участок №17 | - площадью 454,00 м <sup>2</sup> , в т. ч.<br>329,00 – территория инженерных коммуникаций |

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателей  | Единица измерения | Современное состояние на 2007 год | Расчетный срок |
|-------|---|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1     | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>   | га                | 4,7041                            | 4,7041         |
| 2     | <b>Территории, подлежащие межеванию</b>   | - " -             | 4,5094                            | 4,5094         |
|       | <b>в том числе :</b>  |                   |                                   |                |
|       | • <b>территории сущ. жилой застройки, из них:</b>   | - " -             | 4,3619                            | 4,3619         |
|       | - территории многоэтажной застройки   | - " -             | 3,3773                            | 3,3773         |
|       | - территории 2-5 этажной застройки  | - " -             | 0,9846                            | 0,9846         |
|       | - 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>огороды</b>  | - " -             | —                                 | —              |
|       | • <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b> | - " -             | —                                 | —              |
|       | • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения        | - " -             | —                                 | —              |
|       | • территории промышленной и коммунально- складской застройки  | - " -             | 0,0499                            | 0,0499         |
|       | • <b>сверхнорм. территория</b>  | - " -             | 0,0976                            | 0,0976         |
| 3     | <b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>   | - " -             | 0,1947                            | 0,1947         |
|       | - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки  | - " -             | 0,1947                            | 0,1947         |
|       | - зеленые насаждения общего пользования   | - " -             | —                                 | —              |
|       | - территория инженерных сооружений  | - " -             | —                                 | —              |
|       | - улицы, дороги, проезды, площади   | - " -             | —                                 | —              |
|       | - прочие территории общего пользования  | - " -             | —                                 | —              |