

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 :  
9   а п р е л я   –   Ф р у н з е   –   у л .   1 8 1 2   г о д а   –   М о с к о в с к и й   п р о с п е к т  
в   Л е н и н г р а д с к о м   р а й о н е

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. Определение площади земельных участков существующих жилых зданий	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 № 1386 от 16 июля 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: 9 апреля - Фрунзе - ул. 1812 года - Московский проспект в Ленинградском районе	15
2. Постановление мэра г. Калининграда №79 от 16 января 2003г.	16
3. Границы территории межевания	17
4. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
5. Письмо администрации Ленинградского района №1251 от 17.07.03г.	22
6. Данные Калининградского унитарного предприятия «Фармация» №806 от 21.06.2004г.	23
7. Данные Центра Госсанэпиднадзора в г.Калининграде №2784 от 09.07.2004г.	24
8. Согласование границ санитарно-защитной зоны от предприятия «Фармация»	25
9. Данные по существующему жилому фонду и населению	26
10. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» по Калининградской области БТИ №1 от 08.07 2003 г.	27
11. Данные по жилому фонду, предоставленные ЖСК «Рыбак-2»	28
12. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ №11 от 04.07 2003 г. №255	29
13. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖСК «Янтарь» №87 от 08.07 2003 г.	30
14. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ №9 от 17.07 2003 г.	31
15. Выписка из ЕГРЗ	32-43
16. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	44



***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах улиц: 9 апреля – Фрунзе – ул. 1812 года – Московский пр-т в Ленинградском 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 №1386 от 16 июля 2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: 9 апреля – Фрунзе – ул. 1812 года – Московский проспект в Ленинградском районе." и №79 от 16.января 2004г. «О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города от 16.06.2003г. №1386

## 1. Анализ существующего положения

Территория на которую разрабатывается проект межевания расположен в восточной части в исторического ядра города, в жилой застройке средней плотности.

Территория ограничена красными линиями магистральных улиц общегородского значения: с юга – Московский проспект, с запада – ул. 9 апреля; с севера - магистральной улицей районного значения – ул. Фрунзе и с востока внутриквартальным проездом.

Рассматриваемый квартал расположен на территории двух кадастровых кварталов №39:15:13-25-25 и №39:15:13-25-26.

Площадь территории в согласованных границах - 79 500,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2 - этажными жилыми домами довоенной и 5-9 эт. жилыми домами современной постройки.

На территории ранее создано 9 земельных участков и ранее сформирован 1 земельный участок.

Суммарная площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков 22673.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.

## 2. Проектное решение

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 7 ранее созданных и ранее сформированных земельных участка под существующие административные здания предприятия «Фармацея», школу, ТП и другие нежилые здания;
- ликвидировать 3 земельных участка декларативно созданных под нежилые и жилые здания со встроенными нежилыми помещениями (границы которых сформировали без учета транспортных и пешеходных связей, а так же без учета ранее сформированных земельных участков существующих зданий (накладка земельных участков)).
- сформировать 10 земельных участков под существующие жилые здания, здания кинотеатра, существующую спортивную площадку;
- сформировать участок земель общего пользования под существующие и перспективные транспортные и пешеходные связи.

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъездов и подходов к ним.

В соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах" определяется фактический показатель земельной доли приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений существующих жилых зданий.

### 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 1*

## 2.2. Определение площади земельных участков существующих жилых зданий.

Площадь земельных участков существующих зданий и сооружений определяется с учетом сохранения границ ранее созданных участков, а так же с учетом обеспечения транспортной и пешеходной доступности к зданиям общественного назначения расположенных на данных земельных участках.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», производится расчет фактических показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства расположенных на территории межевания.

Расчет фактического показателя земельной доли производится по формуле:

$$У_{з.д.ф.} = S : S_{ж.}$$

где  $S$  - площадь участка, м<sup>2</sup>

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

Данные по жилому фонду, результаты расчетов фактических показателей земельной доли и проектные площади земельных участков приведены в таблице II.

***Б. Графический материал***



## ***В. Исходные данные***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: 9 апреля – Фрунзе – ул. 1812 года – Московский проспект в Ленинградском районе.

**формируются 11 земельных участков, в том числе:**

*один земельный участок земель общего пользования*

Участок №8 - площадью 7 482,00 м<sup>2</sup>

*2 земельных участка под сущ. нежил. здания, общей площадью – 2 380,00 м<sup>2</sup> в т.ч.:*

Участок №9 - площадью 730,00 м<sup>2</sup> – под сущ. спорт. площадку и благоустройство

Участок №10 - площадью 1 650,00 м<sup>2</sup> – под существующий кинотеатр

*8 земельных участка под существующие жилые дома, общей площадью – 46 965,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:*

Участок №11 - площадью 7 116,00 м<sup>2</sup> – под сущ. жил. дом со встр. нежил. пом.

Участок №12 - площадью 5 721,00 м<sup>2</sup> – под сущ. жил. дома со встр-пристр. нежил. пом.

Участок №13 - площадью 5 733,00 м<sup>2</sup> – под существующие жилые дома

Участок №14 - площадью 8 474,00 м<sup>2</sup> – под сущ. жил. дом со встр.-пристр. нежил. пом.

Участок №15 - площадью 8 052,00 м<sup>2</sup> – под сущ. жил. дом со встроенными нежил. пом.

Участок №16 - площадью 4 619,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №17 - площадью 4 636,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №18 - площадью 2 614,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2004 год	Расчетный срок
1	<p><b>Площадь проектируемой территории – всего,</b></p> <p><b>в т. ч.: в границах проект красных линий</b></p>	<p>га</p> <p>- " -</p>	<p>7,9500</p> <p>-</p>	<p>7,9500</p> <p>7,2018</p>
2	<p><b>Территории, подлежащие межеванию, в т. ч.:</b></p> <p><b>земли общего пользования</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территории сущ. жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> <li>- территории многоэтажной застройки</li> <li>- территории 2-5 этажной застройки</li> <li>- территории малоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения (кинотеатр)</li> <li>• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</li> <li>• территории промышленной и коммунально- складской застройки</li> <li>• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства</li> </ul>	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>5,6827</p> <p>5,5177</p> <p>—</p> <p>5,5177</p> <p>—</p> <p>0,1650</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>4,9345</p> <p>4,7695</p> <p>—</p> <p>4,7695</p> <p>—</p> <p>0,1650</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>
3	<p><b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сохран. ранее созданные и ранее сформированные земельные участки в т.ч.: складских зданий ГП «Фармация»</li> <li>- зеленые насаждения общего пользования</li> <li>- территория инженерных сооружений</li> <li>- улицы, дороги, проезды, площади</li> <li>- прочие территории общего пользования</li> </ul>	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>2,2673</p> <p>2,2673</p> <p>0,8525</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>2,2673</p> <p>2,2673</p> <p>0,8525</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>0,7482</p> <p>—</p>