

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

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий ул.  
К. Маркса – Пугачева – Ст. Разина – Красная  
в Центральном районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	<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. Проверочный расчет нормативной площади ранее созданного земельного участка под существующие жилые дома (зем. уч. № 39:15:12-15-26:0006)	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
<i>Б. Графический материал:</i>	<b>11</b>
<b>1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)</b>	<b>12</b>
<b>2. План границ земельных участков</b>	<b>13</b>
<i>В. Исходные данные</i>	<b>14</b>
<b>1. Постановление мэра г. Калининграда №3709 от 28.12.2004 г.     "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул.     К. Маркса - Пугачева - Ст. Разина - Красная в Центральном районе</b>	<b>15</b>
<b>2. Границы квартала межевания</b>	<b>16</b>
<b>3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах</b>	<b>17-21</b>
<b>4. Письмо администрации Центрального района с приложением</b>	<b>22-23</b>
<b>5. Данные по существующему жилому фонду и населению</b>	<b>24</b>
<b>6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП     "Калининградтехинвентаризация" №Б-2167 от 09.12.2004 г.</b>	<b>25</b>
<b>7. Данные по населению,     предоставленные ЖЭУ №12 №417 от 15.12.2004 г.</b>	<b>26</b>
<b>8. Выписка из ЕГРЗ с приложением</b>	<b>27-36</b>
<b>9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.</b>	<b>37</b>

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий ул.К.Маркса – Пугачева – Ст.Разина - Красная 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 №3709 от 28.12.2004г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. К.Маркса – Пугачева – Ст.Разина – Красная 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 красными линиями с северо-запада - магистральной улицы общегородского значения - ул. К. Маркса, с запада - улицы местного значения - ул. Пугачева, с юга – улицы местного значения – ул. Ст. Разина, с востока - магистральной улицы районного значения - ул. Красная,

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала № 39:15:12–15–26.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 27890.00м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 3-5-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 7 земельных участков общей площадью 25153.00м<sup>2</sup>, а так же ранее сформирован 1 земельный участок площадью 1089.00м<sup>2</sup>. Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированного земельных участков в границах красных линий - 26242.00 м<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 ранее созданных (сформированных и зарегистрированного в ЕГРЗ), земельных участков общей площадью 25153.00 м<sup>2</sup> принимаются без изменений; ранее сформированный земельный участок площадью 1089.00 м<sup>2</sup>, предлагается к ликвидации.

Проектом межевания определяются площади и границы земельных участков существующих зданий, территория общего пользования, 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.

### **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. Проверочный расчет нормативной площади ранее созданного земельного участка под существующие жилые дома (зем. уч. № 39:15:12-15-26:0006).

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 ( $Y_{\text{з.д.}} = 0.92$ )

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - S_{\text{с.з.у.}}$$

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

$S_{\text{кв.}}$  - площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{\text{кв.}} = 27890.00$  м<sup>2</sup>;

$S_{\text{с.з.у.}}$  - суммарная площадь ранее созданных земельных участков в границах красных линий;  $S_{\text{с.з.у.}} = 25153.00$  м<sup>2</sup>;

$$S = 27890.00 - 25153.00 = 2737.00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 2737.00 м<sup>2</sup>.

Результат расчета нормативной площади земельных участков существующих жилых домов, а также площадь земельного участка сверхнормативной территории приведены в таблице II.

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. К. Маркса – Пугачева – Ст. Разина – Красная в Центральном районе сохраняется 7 ранее созданных земельных участков, общей площадью 25153.00 м<sup>2</sup>.

Участок №1 – площадью 72.00 м<sup>2</sup> – под ТП

Участок №2 – площадью 257.00 м<sup>2</sup> – под суц. здание подросткового клуба

Участок №3 – площадью 24.00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

Участок №4 – площадью 43.00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

Участок №5 – площадью 24.00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

Участок №6 – площадью 24.00 м<sup>2</sup> – под существующий гараж

**Участок №7 площадью 24709.00 м<sup>2</sup> – под существующие жилые дома**

и формируется 1 земельный участок

Участок №8 – площадью 2737.00 м<sup>2</sup> – *сверхн. территория под размещение объекта стр-ва  
в т. ч. 1577.00 м<sup>2</sup> территория инженерных коммуникаций*

Проверочный расчет нормативной площади ранее созданного земельного участка под существующие жилые дома (зем. уч. 39:15:12-15-26:0006), показал что площадь данного участка на 3307.00 м<sup>2</sup> больше минимально допустимой.

## 2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2003 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	2.7890	2.7890
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	0.2737	0.2737
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	—	—
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- 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>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного знач	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• территория свободная от застройки		0.2737	
	• сверхнорм. территория в.ч. под размещение объекта строительства	- " -	—	0.2737
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>	- " -	2.5153	2.5153
	- ранее созданные земельные участки	- " -	2.5153	2.5153
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

