

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  
в границах красных линий улиц Платова – Неманская – Златоустовская  
- Барклая де Толли в Ленинградском районе  
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. 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 и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	8
2.2. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта	10
<b>Б. Графический материал</b>	<b>11</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	12
2. План границ земельных участков	13
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	14
<b>В. Исходные данные</b>	<b>15</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №2973 от 11.12.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Платова – Неманская – Златоустовская - Баркляя де Толли в Ленинградском районе "	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	22-23
6. Данные по жилому фонду и населению	24
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением	25-34
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	35

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: Платова – Неманская – Златоустовская - Баркляя де Толли 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.”;

- 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. Составе и содержанию 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»

- 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 квартала, является постановление мэра г. Калининграда №2973 от 11.12.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Платова – Неманская – Златоустовская - Баркляя де Толли в Ленинградском районе ".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северной части, в зоне жилой застройки 1-3 эт. с приусадебными участками. Ограничен с запада и севера красными линиями улиц местного значения: с запада – ул.Платова, с юго-запада – ул.Баркляя де Толли, с востока – ул.Златоустовская, с севера – ул.Неманская.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 26402,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-08-10

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными домами довоенной постройки и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

В центре квартала расположен пруд, с выдержанной от него прибрежной зоной.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) десять земельных участков, площадью - 4132,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 4118,00 м<sup>2</sup> и ранее сформировано три земельных участка, площадью – 1133,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 1062,00 м<sup>2</sup>. Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков – 5265,00, в т.ч. границах красных линий – 5180,00 м<sup>2</sup>. Площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий – 4612,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории, с последующим формированием земельных участков под размещение объектов строительства.

Предлагается к ликвидации два ранее созданных земельных участка:

участок №3 (опорный план - лист1) - земельный участок сверхнормативной площади, площадью - 384,00 м<sup>2</sup>.

участок №4 (опорный план - лист1) - земельный участок под существующий жилой дом, площадью - 184,00 м<sup>2</sup>.

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных и сформированных земельных участков в границах красных линий - 4612,00 м<sup>2</sup>.

Площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений" и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам прибрежной зоны и другим естественным границам.

## 2.1. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории.

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков жилых домов, расположенных в квартале, с учетом сохраненных ранее созданных и сформированных земельных участков.

Площадь территории в согласованных границах составляет - 26402,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, составляет - 4697,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 4612,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{т.} - S_{с.с.з.у.}$$

где  $S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{т.}$  - площадь территории в согласованных границах;  $S_{т.} = 26402,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.с.з.у.}$  – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 4612,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 26402,00 - 4612,00 = 21790,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории подлежащей межеванию составляет 21790,00 м<sup>2</sup>.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого дома рассчитывается по формуле

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м<sup>2</sup>

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

$Y_{з.д.}$  – удельный показатель земельной доли;

Проектная площадь придомового земельного участка определяется как территория, необходимая для обслуживания здания, с учетом соблюдения рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию, площадью формируемых земельных участков существующих зданий..

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{в.о.}$$

где  $S_{с.н.}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию;  $S_{м.} = 21790,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий;  $S_{ф.з.у.} = 5145,00 \text{ м}^2$ .

$$S_{с.н.} = 21790,00 - 5145,00 = 12870,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 16645,00 м<sup>2</sup>.

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Платова – Неманская – Златоустовская - Баркляя де Толли в Ленинградском районе, сохраняются одиннадцать ранее созданных и сформированных земельных участков (№№1-11), общей площадью в границах красных линий – 4612,00 м<sup>2</sup>, и формируется тридцать два земельных участка, в т.ч.:

**семь земельных участков под существующие здания, в т.ч:**

- Уч.№12 – площадью 545,00 м<sup>2</sup> - под нежилое здание,
- Уч.№13 – площадью 500,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,
- Уч.№14 – площадью 1000,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Неманская 26-31;
- Уч.№15 – площадью 850,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Неманская 21-23;
- Уч.№16 – площадью 850,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Неманская 15-17;
- Уч.№17 – площадью 735,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Златоустовская 13-15;
- Уч.№18 – площадью 715,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Златоустовская 9-11;

**земельный участок сверхнормативной территории, в т.ч.:**

- пять земельных участков сверхнормативной территории, в т.ч.:
  - Уч.№19 – площадью 592,00 м<sup>2</sup> – сверхнормативная территория;  
*для присоединения к ранее созданным земельным участкам*
  - Уч.№20 – площадью 8,00 м<sup>2</sup> – сверхнормативная территория;  
*для присоединения к ранее созданным земельным участкам*
  - Уч.№21 – площадью 92,00 м<sup>2</sup> – сверхнормативная территория;  
*для присоединения к ранее созданным земельным участкам*
  - Уч.№22 – площадью 136,00 м<sup>2</sup> – сверхнормативная территория;  
*для присоединения к ранее созданным земельным участкам*
  - Уч.№23 – площадью 170,00 м<sup>2</sup> – сверхнормативная территория;  
*для присоединения к ранее созданным земельным участкам*
- четырнадцать земельных участков под размещение объектов строительства, в т.ч.:
  - Уч.№24-37 – общей площадью – 10050,00 м<sup>2</sup>, земельные участки под размещение объектов строительства;
  - пять земельных участков территории общего пользования:
    - Уч.№38-42 – общей площадью 1822,00 м<sup>2</sup> – территория общего пользования (для организации проездов);
  - один земельный участок территории водного объекта, в т.ч.:
    - Уч.№43 – площадью 3775,00 м<sup>2</sup> - земельный участок территории водного объекта, в т.ч. в прибрежной зоне – 3695,00 м<sup>2</sup>;

### 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		
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>  <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территории жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территории многоэтажной застройки</li> <li>- территории 2-4 этажной застройки</li> <li>- - территории малоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>в том числе : <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажные жилые дома коттеджного типа</li> <li>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</li> <li>- огороды</li> </ul> </li> <li>• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</b></li> <li>• <b>территории промышленной и коммунально- складской застройки</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория</b></li> </ul>	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> в том числе :  - ранее созданные зем.участки - зеленые насаждения общего пользования - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>		



## ***Б. Графический материал***

## 1. Опорный план

## **2. Эскиз генплана**

### **3. План границ земельных участков**

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»**

## **2. Границы территории межевания**

### **3. Задание на проектирование**







#### **4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах**















**5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа  
2002г. с приложением на 1 листе**



## **6. Данные по существующему жилому фонду и населению**

**7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по  
ул.Яналова,5**

## **8. Данные по запроектированному жилому дому**

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,  
выполненный ООО «Универсал и К»**

**10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»**



**11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда**

















**12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с  
приложением на 5 листах**