

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:  
Барклая де Толли – Герцена – Д. Давыдова - Гончарова  
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>2</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8-9
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>10</b>
<b>B. 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
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	14
<b>B. Исходные данные</b>	<b>54</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №482 от 09.03 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклай де Толли - Герцена - Д. Давыдова - Гончарова в Ленинградском районе	16
2. Границы территории межевания	17
3. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
4. Данные администрации Ленинградского района №499 от 15.03 2004 г.	22-23
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
6. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖЭУ 16	25-26
7. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №Б-890 от 16.04 2004 г.	27
8. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" исх. №Б-923 от 16.04 2004 г.	28
9. Выписка из ЕГРЗ	29-49
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	50-60

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклая де Толли – Герцена – Д. Давыдова - Гончарова в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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 № 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);

- положение «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №482 от 09.03 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклая де Толли – Герцена – Д. Давыдова – Гончарова в Ленинградском районе."

## **1. Анализ существующего положения**

Кварталы, на которые разрабатывается проект межевания расположены в северной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Кварталы с северо-запада ограничены красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Герцена и улицами местного значения: с северо-востока - ул. Д. Давыдова, с юго-востока - ул. Гончарова, с юго-запада – ул. Барклай де Толли.

Рассматриваемые кварталы расположены на территории кадастрового квартала №39:15:13-09-08.

Площадь кварталов в границах существующих красных линий составляет 47 427,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 1-2 этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории кварталов ранее создано 19 земельных участков и ранее сформирован один земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков – 11 361,00 м<sup>2</sup>, в т. ч., факт. в границах красных линий - 11 097,00 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" и с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 18 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков и один ранее сформированный земельный участок принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок №20 – под строительство индивидуального жилого дома – предлагается к переформированию границ с сохранением площади.

Границы 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 земельные участки территории общего пользования, а так же площадь и границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства.

## **2.1. 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 границ ранее созданных земельных участков, сложившихся за годы эксплуатации существующих жилых домов.

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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

где  $S_{норм.}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{z.d.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Так как существующие 1-эт. 1-6 кв. жилые дома послевоенной постройки имеют очень маленькую площадь жилых помещений и расчетные площади земельных участков меньше рекомендуемых СНиП 2.07.01 – 89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; земельные участки для данных домов предлагается сформировать с учетом сложившихся границ.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

*Б. Графический материал*

***В. Исходные данные***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Барклай де Толли – Герцена – Д. Давыдова - Гончарова в Ленинградском районе

**сохраняются 18 ранее созданных зем. уч., общей площадью – 10 169,00 м<sup>2</sup>, в т. ч., в границах красных линий – 9 905,00 м<sup>2</sup>**

Участок №1	- площадью	607,00 м <sup>2</sup> – под размещение объекта строительства
Участок №2	- площадью	360,00 м <sup>2</sup> – под существующее здание библиотеки
Участок №3	- площадью	607,00 м <sup>2</sup> – под индивидуальный жилой дом
Участок №4	- площадью	600,00 м <sup>2</sup> – под индивидуальный жилой дом
Участок №5	- площадью	106,00 м <sup>2</sup> – сверхнормативная территория
Участок №6	- площадью	53,00 м <sup>2</sup> – сверхнормативная придомовая территория
Участок №7	- площадью	600,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №8	- площадью	683,00 м <sup>2</sup> – сверхнормативная территория
Участок №9	- площадью	600,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №10	- площадью	935,00 м <sup>2</sup> – под неок. строительством жилой дом
Участок №11	- площадью	600,00 м <sup>2</sup> – под индивидуальный жилой дом, неоконченный стр-вом
Участок №12	- площадью	757,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №13	- площадью	156,00 м <sup>2</sup> – сверхнормативная площадь
Участок №14	- площадью	609,00 м <sup>2</sup> – под строительство индивидуального жилого дома
Участок №15	- площадью	570,00 м <sup>2</sup> – под строительство индивидуального жилого дома
Участок №16	- площадью	1 000,00 м <sup>2</sup> – под индивидуальный жилой дом
Участок №17	- площадью	726,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №18	- площадью	600,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом

**один ранее сформированный земельный участок**

Участок №19 - площадью 600,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

**переформируется с сохранением площади один земельный участок**

Участок №20 - площадью 592,00 м<sup>2</sup> – под стр. индивидуальный жилой дом

**и формируются 44 земельных участка, общей площадью – 36 330,00 м<sup>2</sup> в том числе:**

**23 земельных участка под существующие жилые дома., общей площадью – 22 337,00 м<sup>2</sup>:**

Участок №21	- площадью	1 645,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №22	- площадью	993,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №23	- площадью	611,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №24	- площадью	637,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №25	- площадью	637,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №26	- площадью	601,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №27	- площадью	634,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом
Участок №28	- площадью	597,00 м <sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №29 – площадью 647,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №30 – площадью 798,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №31 – площадью 1 060,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №32 – площадью 1 708,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №33 – площадью 1 837,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №34 – площадью 1 552,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №35 – площадью 1 689,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №36 – площадью 450,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №37 – площадью 500,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №38 – площадью 1 245,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №39 – площадью 710,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №40 – площадью 1 122,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №41 – площадью 652,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №42 – площадью 692,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

Участок №43 – площадью 1 320,00 м<sup>2</sup> – под существующий жилой дом

**19 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 9 959,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:**

**7 земельных участков сверхнорм. терр. подлеж. распред., общей площадью – 1 790,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:**

Участок №44 – площадью 9,00 м<sup>2</sup>

Участок №45 – площадью 57,00 м<sup>2</sup>

Участок №46 – площадью 38,00 м<sup>2</sup>

Участок №47 – площадью 921,00 м<sup>2</sup>

Участок №55 – площадью 324,00 м<sup>2</sup>

Участок №56 – площадью 8,00 м<sup>2</sup>

Участок №57 – площадью 433,00 м<sup>2</sup>

*12 земельных участков под размещение объектов строительства, общей площадью – 8 169,00 м<sup>2</sup>:*

Участок №48-49 – площадью 400,00 м<sup>2</sup> - 2 зем. уч. по 400,00 м<sup>2</sup>

Участок №50 – площадью 1 048,00 м<sup>2</sup>

Участок №51 – площадью 765,00 м<sup>2</sup>

Участок №52 – площадью 710,00 м<sup>2</sup>

Участок №53 – площадью 565,00 м<sup>2</sup>

Участок №58-60 – площадью 600,00 м<sup>2</sup> - 3 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>

Участок №61 – площадью 686,00 м<sup>2</sup>

Участок №62 – площадью 800,00 м<sup>2</sup>

Участок №63 – площадью 995,00 м<sup>2</sup>

*2 земельных участка территории общего пользования, общей площадью – 4 034,00 м<sup>2</sup>:*

Участок №54 – площадью 2 519,00 м<sup>2</sup>

Участок №64 – площадью 1 515,00 м<sup>2</sup>

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

