

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:  
Глинки – Лозовая – Герцена - Барклай де Толли  
в Ленинградском районе

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 нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
<b>Б. Графический материал:</b>	<b>10</b>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
<b>В. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №869 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Глинки - Лозовая - Герцена - Баркляя де Толли в Ленинградском 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 Ленинградского района исх. №1859 от 02.09 2004 г.	22-23
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области БТИ №1 исх. №603 от 14.09 2004 г.	24
7. Выписка из ЕГРЗ	25-43
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	44-53

***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Глинки – Лозовая – Герцена – Барклай 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”, 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 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.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №869 от 12.04 2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Глинки – Лозовая – Герцена – Барклай де Толли в Ленинградском районе."

## 1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал с юго-востока ограничен красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Герцена и улицами местного значения: с юго-запада - ул. Баркляя де Толли, с северо-запада - ул. Глинки, с северо-востока – ул. Лозовая.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-09-05.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 40 057,00 м<sup>2</sup>.

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

На территории квартала ранее создано 18 земельных участков и ранее сформировано 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 9 809,00м<sup>2</sup>, в т. ч. факт. в границах красных линий 9 905,00м<sup>2</sup>, и ранее сформированных – 827,00м<sup>2</sup>.

Анализ существующего положения выявил несоответствие данных ЕГРЗ между учетной площадью земельных участков №39:15:13-09-05:0020 и №39:15:13-09-05:0021 и площадью указанной в правоустанавливающих документах.

## 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.

Проектом межевания предлагается.

сохранить границы 16 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 8 468,00 м<sup>2</sup> (фактическая площадь в границах красных линий –8564, м<sup>2</sup>);

ликвидировать два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и два ранее сформированных земельных участка под сады и огороды общей площадью 2 168,00 м<sup>2</sup>; .

сформировать земельные участки под существующие жилые дома и земельные участки сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, в т. ч.: под объекты жилищного назначения и объекты соцкультбыта

Границы земельных участков существующих жилых домов 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.

Выявлены несоответствия данных ЕГРЗ между учетной площадью земельных участков и площадью указанной в правоустанавливающих документах, предлагается ликвидировать путем внесения изменений в правоустанавливающие документы.

## 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 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 удельного показателя земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для 1-эт. жилых домов довоенного 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 помещений, м<sup>2</sup>

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности  
и года строительства

Для 1-эт. жилых домов довоенной постройки,  $U_{\text{з.д.}} = 2,84$

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и площадью сохраняемых ранее созданных земельных участков в границах красных линий и формируемых земельных участков всех зданий.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\text{к.}} - (S_{\text{с.з.у.к.}} + S_{\text{ж.}})$$

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

$S_{\text{к.}}$  - площадь квартала в границах красных линий;  $S_{\text{к.}} = 40\,057,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{с.з.у.к.}}$  - площадь ранее созданных сохр.зем.уч. в гран. красных линий;  $S_{\text{с.з.у.к.}} = 8\,564,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{ж.}}$  - суммарная проектная площадь формируемых зем. участков сущ. жилых домов;

$$S_{\text{ж.}} = 11\,368,00 \text{ м}^2;$$

$$S = 40\,057,00 - (8\,564,00 + 11\,368,00) = 20\,125,00 \text{ м}^2.$$

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: Глинки – Лозовая – Герцена – Баркляя де Толли в Ленинградском районе

**формируются 54 земельных участка, в том числе:**

*18 земельных участков под существующие жилые дома, общей площадью – 11 368,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:*

Участок №17-18	- площадью	600,00 м <sup>2</sup>
Участок №19	- площадью	654,00 м <sup>2</sup>
Участок №20	- площадью	231,00 м <sup>2</sup>
Участок №21	- площадью	612,00 м <sup>2</sup>
Участок №22	- площадью	617,00 м <sup>2</sup>
Участок №23	- площадью	652,00 м <sup>2</sup>
Участок №24	- площадью	600,00 м <sup>2</sup>
Участок №25	- площадью	1 251,00 м <sup>2</sup>
Участок №26	- площадью	637,00 м <sup>2</sup>
Участок №27	- площадью	624,00 м <sup>2</sup>
Участок №28	- площадью	600,00 м <sup>2</sup>
Участок №29	- площадью	665,00 м <sup>2</sup>
Участок №30	- площадью	625,00 м <sup>2</sup>
Участок №31-34	- площадью	600,00 м <sup>2</sup>

*35 земельных участков сверхнормативной территории, общей площадью – 20 125,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:*

*10 зем. уч. сверхнорм. терр. подлежа. распределению, общей площадью – 1 013,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:*

Участок №35	– площадью	40,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №36	– площадью	56,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №37	– площадью	38,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №38	– площадью	41,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №39	– площадью	35,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №40	– площадью	145,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №41	– площадью	227,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №42	– площадью	145,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №43	– площадью	182,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению
Участок №44	– площадью	102,00 м <sup>2</sup>	– сверхнорм. терр. подлежащая распределению

*2 зем. уч. сверхнорм. терр. под благоустройство, общей площадью – 571,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:*

Участок №45	– площадью	324,00 м <sup>2</sup>	– под проектное благоустройство
Участок №46	– площадью	247,00 м <sup>2</sup>	– под проектное благоустройство

*1 земельный участок под перекладку инженерных коммуникаций*

Участок №47	– площадью	112,00 м <sup>2</sup>
-------------	------------	-----------------------

*22 земельных участка сверхнормативной территории под размещение объектов строительства, общей площадью – 14 534,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:*

Участок №48	– площадью	450,00 м <sup>2</sup>	- под строительство магазина товаров повседневного спроса
Участок №49	– площадью	450,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №50	– площадью	600,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома

с пристр. помещениями соц.-культ. или бытового назначения

Участок №51	– площадью	600,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №52	– площадью	600,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №53	– площадью	650,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №54	– площадью	692,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №55	– площадью	680,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №56	– площадью	670,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №57	– площадью	676,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №58	– площадью	648,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №59	– площадью	633,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №60	– площадью	758,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №61	– площадью	680,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №62	– площадью	800,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №63	– площадью	680,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №64	– площадью	720,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №65	– площадью	755,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №66	– площадью	700,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №67	– площадью	892,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома
Участок №68-69	– площадью	600,00 м <sup>2</sup>	- под строительство жилого дома

*1 земельный участок территории общего пользования*

Участок №70	– площадью	3 895,00 м <sup>2</sup>
-------------	------------	-------------------------

Проектом межевания предлагается ликвидировать несоответствия учетных данных по ранее созданным земельным участкам №39:15:13-09-05:0020 и №39:15:13-09-05:0021 путем внесения изменений в провознабливающие документы.

### 3 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	4, 0057	4,0057
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	3,1493	3,1493
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории сущ. жилой застройки, из них:</b>	- " -	1,1368	1,1368
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	—	—
	- территории малоэт. застройки	- " -	1,1368	1,1368
	<b>в том числе :</b>			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными зем. участками	- " -	—	—
	- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными зем.участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными зем. участками	- " -	—	—
	• <b>огороды</b>	- " -	2,0125	—
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория в.ч.: под размещение объекта строительства	- " -	—	2,0125
	под благоустройство	- " -	—	1,4534
	терр. общего пользования	- " -	—	0,0571
	под перекл. инженерн. ком.	- " -	—	0,3895
	подлежащая распределению	- " -	—	0,0112
		- " -	—	0,1013
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :</b>	- " -	—	—
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	0,8564	0,8564
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—

