

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 Б.Окружная 3я – Розы Люксембург – Крылова – Фурманова  
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 земельных участков существующих зданий	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	13
<b>В. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1717 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Б.Окружная Зя –Розы Люксембург – Крылова - Фурманова в Ленинградском районе»	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17
4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением	21
5. Данные по существующему жилому фонду и населению	23
6. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»	24
7. Данные по населению, предоставленные Управляющей компанией Ленинградского района, участок №10 на двух листах	25
8. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	27
9. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала жилой застройки, 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 № 1717 от 05.07.2004 г. «О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Б.Окружная 3я – Розы Люксембург – Крылова - Фурманова в Ленинградском районе г.Калининграда.»

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположен в северной части города, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: Розы Люксембург, Крылова, Фурманова и границами ранее созданных и ранее сформированных земельных участков.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными 1-4-квартирными жилыми домами, в т.ч. довоенной постройки.

Площадь территории в согласованных границах 108386,00 м<sup>2</sup>, в том числе, в границах существующих красных линий – 103014,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов №39:15:13-04-09, №39:15:13-04-12, №39:15:13-04-14.

На территории межевания ранее создано(сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) и ранее сформировано 25 земельных участков, в т.ч., 12 земельных участков под существующие жилые дома, 1 земельный участок под детскую туристическую базу и 12 земельных участков под ведение садово-огородного хозяйства.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 30294,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков, предлагаемых к ликвидации с целью оптимизации использования селитебной территории.

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 11 ранее созданных и 3 ранее сформированных земельных участка общей площадью 21372,00 м<sup>2</sup>, в т.ч., в границах красных линий 21 038, 00 м<sup>2</sup>;
- ликвидировать 6 ранее созданных и 5 ранее сформированных земельных участков под огороды общей площадью 8922,00 м<sup>2</sup>;
- сформировать земельные участки под существующие жилые здания, под обслуживание существующего мелиоративного канала;
- сформировать земельные участки сверхнормативной территории, которые можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам смежных ранее созданных и ранее сформированных земельных участков с учетом границ благоустройства, сложившихся за годы эксплуатации существующих зданий и сооружений.

## 2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

Площадь территории в согласованных границах составляет 108 386,00 м<sup>2</sup>, в границах существующих красных линий – 103 014, 00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяем по формуле:  $S_m = S_k - S_{с.з.у.} - S_{мун.}$

где  $S_m$  - площадь территории, подлежащей межеванию;

$S_m$  - площадь территории в согласованных границах,  $S_k = 108\,386,00\text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у.}$  - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных сохраняемых земельных участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 21\,038,00\text{ м}^2$ ;

$S_{з.о.п.}$  - площадь земель общего пользования (муниципальных земель),  $S_{з.о.п.} = 17\,631,00\text{ м}^2$ ;

$$S_m = 108\,386,00 - 21\,038,00 - 17\,631,00 = 69\,717,00\text{ м}^2.$$

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:

$$S_{норм.к.} = S_{жс.} \times U_{з.д.}$$

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

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

$U_{з.д.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства,  $U_{з.д.} = 2,84$ .

Так как существующие 1-2-эт. 3-4 кв. жилые дома довоенной постройки имеют небольшую площадь жилых помещений (от 63,00 м<sup>2</sup> до 206,60 м<sup>2</sup>), 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 с площадью не менее 800,00 м<sup>2</sup>, что соответствует данному типу застройки.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории, подлежащей межеванию, и суммарной площадью формируемых земельных участков под существующие здания и сооружения.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:  $S_{св} = S_m - S_{ф.з.у.}$

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

$S_m$  - площадь территории, подлежащей межеванию;  $S_m = 69\,717,00\text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - суммарная площадь формируемых земельных участков;  $S_{ф.з.у.} = 19\,957,00\text{ м}^2$ ;

$$S_{св} = 69\,717,00 - 19\,957,00 = 49\,760,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 49 760, 00 м<sup>2</sup>.

Результаты расчета нормативной площади, проектные площади земельных участков существующих жилых домов, а также площадь земельных участков сверхнормативной территории, приведены в таблице I.

Таблица I

## 2.2. Выводы

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 11 ранее созданных и 3 ранее сформированных земельных участка общей площадью 21372,00 м<sup>2</sup>, в том числе: в границах красных линий - 21 038, 00 м<sup>2</sup>;
- ликвидировать 6 ранее созданных и 5 ранее сформированных земельных участков под огороды общей площадью 8922,00 м<sup>2</sup>;
- сформировать 102 земельных участка, в том числе:

□ **Один земельный участок земель общего пользования муниципальных земель:**

Участок №15 площадью 17631.00 м<sup>2</sup> под существующую и проектируемые жилые улицы;

□ **Три земельных участка под обслуживание существующего мелиоративного канала общей площадью 2900, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**

Участок №16 площадью 1157.00 м<sup>2</sup> под обслуживание сущ. мелиоративного канала;

Участок №17,1 площадью 932.00 м<sup>2</sup> под обслуживание сущ. мелиоративного канала;

Участок №17,2 площадью 811.00 м<sup>2</sup> под обслуживание сущ. мелиоративного канала;

□ **Восемнадцать земельных участков под существующие жилые дома общей площадью 17057, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**

Участок №18 площадью 765.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,4;

Участок №19 площадью 630.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,6;

Участок №20 площадью 607.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,10;

Участок №21 площадью 1261.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,12-12а;

Участок №22 площадью 1220.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,14-14а;

Участок №23 площадью 1084.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,16-16а;

Участок №24 площадью 827.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,18-18а;

Участок №25 площадью 1277.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,22-22а;

Участок №26 площадью 922.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,24-24а;

Участок №27 площадью 919.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,28-28а;

Участок №28 площадью 888.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,30-30а;

Участок №29 площадью 880.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,29-29а;

Участок №30 площадью 889.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,31-31а;

Участок №31 площадью 829.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,33-33а;

Участок №32 площадью 930.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,35-35а;

Участок №33 площадью 1039.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,37-37а;

Участок №34 площадью 830.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Розы Люксембург,34-34а;

Участок №35 площадью 1260.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Фурманова,31-33;

□ **Восемьдесят земельных участков сверхнормативной территории общей площадью 49760, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**

- Три земельных участка сверхнормативной территории:

Участок №36 площадью 112.00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №11;

Участок №37 площадью 28.00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №4;

Участок №38 площадью 32.00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №8;

Участок №109 площадью 257.00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к ранее созданному под огород земельному участку №5 с возможностью изменения его целевого назначения – под размещение объектов строительства ;

- Семьдесят четыре земельных участка под размещение объектов строительства;

- Два земельных участка территории общего пользования:

Участок №114 площадью 411.00 м<sup>2</sup> территории общего пользования под благоустройство;

Участок №115 площадью 1302.00 м<sup>2</sup> территории общего пользования под детские игровые и спортивные площадки.



### 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> <b>в т.ч. в границах красных линий</b>	га	10,8386 10,3014	10,8386 9,0755
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>  <b>в том числе :</b> • <b>территории жилой застройки, из них:</b> - территории 1-2-этажной застройки • <b>пустыри, сады, огороды</b> • <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b> • <b>территория под обслуживание мелиоративного канала)</b> • <b>сверхнормативная территория</b>	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>6,9717</b>  <b>1,7057</b> 1,7057 <b>4,9760</b>  —  <b>0,2900</b> —	<b>6,9717</b>  <b>1,7057</b> 1,7057 —  —  <b>0,2900</b> <b>4,9760</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>  Ранее созданные и ранее сформированные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>2,1038</b>  2,1038	<b>2,1038</b>  2,1038

***Б. Графический материал:***

**1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).**

## **2. План границ земельных участков**

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

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1717 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Б.Окружная 3я – Розы Люксембург – Крылова - Фурманова в Ленинградском районе»**

## **2. Границы территории межевания**



### **3. Задание на разработку градостроительной документации**







**4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением**



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

**6. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные  
Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация»**



**7. Данные по населению, предоставленные Управляющей компанией  
Ленинградского района, участок №10 на двух листах**



## **8. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель**



















**9. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в  
2000г. с приложением на 6 листах**