

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

Проект

м е ж е в а н и я    у ч а с т к а    т е р р и т о р и и  
в границах красных линий  
улиц К.Цеткин – Платова – Барклай де Толли – Неманская  
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. Эскиз генплана	13
<b>В. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1718 “О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц К.Цеткин – Платова – Барклай де Толли – Неманская в Ленинградском районе»	15
2. Границы территории межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	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, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» на 2 листах	23
6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные Управляющей компанией Ленинградского района, участок №10	25
7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	26
8. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	35

## ***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 от 05.07.2004 г. «О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: К. Цеткин - Платова – Баркляя де Толли - Неманская в Ленинградском районе г.Калининграда.»

## 1. Анализ существующего положения

Участок территории, на который производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположен в северной жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: К. Цеткин, Платова, Баркляя де Толли, Неманская.

Площадь квартала в границах красных линий составляет – 23089,00 м<sup>2</sup>.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-08-09.

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

Значительная часть жилых зданий, расположенных в данном квартале, имеют ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки.

На территории квартала расположена трансформаторная подстанция, под которую создан (сформирован и зарегистрирован в ЕГРЗ) земельный участок.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 8586,00 м<sup>2</sup>, в том числе сохраняемых - 6979,00 м<sup>2</sup>.

На территории квартала сформирован один земельный участок под ведение садово-огородного хозяйства площадью 429,00 м<sup>2</sup>.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых и ранее сформированных сохраняемых земельных участков – 7408,00 м<sup>2</sup>.

## 2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков:

-№15 (кадастровый №39:15:13-08-09:0008) - данный земельный участок предлагается ликвидировать и сформировать земельный участок под размещение объекта строительства;

-№16 (кадастровый №39:15:13-08-09:0014) - данный земельный участок предлагается ликвидировать и сформировать земельный участок под существующий жилой дом с учетом сложившихся границ.

Границы тринадцати ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ), сохраняемых земельных участков общей площадью 6979,00 м<sup>2</sup> принимаются без изменений.

Границы одного ранее сформированного земельного участка №14 площадью 429,00 м<sup>2</sup> под ведение садово-огородного хозяйства остаются без изменений, с возможностью изменения целевого назначения данного земельного участка и земельного участка №3.

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## 2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

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:

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

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>

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

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью квартала в границах красных линий и суммарной площадью ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, формируемых земельных участков жилых домов, нежилых строений и земельного участка для обслуживания существующего мелиоративного канала, расположенных в квартале.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}} + S_{\text{мун.з.}})$$

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

$S_{\text{кв.}}$  - площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{\text{кв.}} = 23089,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{с.з.у.}}$  - суммарная площадь ранее созданных сохраняемых и ранее сформированных земельных участков;  $S_{\text{с.з.у.}} = 7408,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{н.}}$  - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений;  
 $S_{\text{н.}} = 654,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\text{ж.}}$  - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;  
 $S_{\text{ж.}} = 7778,00 \text{ м}^2$ .

$$S = 23089,00 - (7408,00 + 654,00 + 7778,00) = 7249,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 7249,00 м<sup>2</sup>.

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

Таблица I

## 2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями К. Цеткин - Платова – Баркляя де Толли - Неманская в Ленинградском районе, сохраняются без изменений тринадцать ранее созданных земельных участков и один ранее сформированный земельный участок, два ранее созданных земельных участка предлагаются к ликвидации и формируются двадцать восемь земельных участков:

□ Два земельных участка под существующие нежилые здания и сооружения, в том числе:

17 Зем.уч. площадью 80.00 м<sup>2</sup> муниципальных земель;

18 Зем.уч. площадью 574.00 м<sup>2</sup> под обслуживание существующего мелиоративного канала;

□ Четырнадцать земельных участков под существующие жилые дома, в том числе:

19 Зем.уч. площадью 600.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. К. Цеткин,98;

20 Зем.уч. площадью 600.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. К. Цеткин,100;

21 Зем.уч. площадью 600.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. К. Цеткин,102;

22 Зем.уч. площадью 683.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Платова,29-31;

23 Зем.уч. площадью 805.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Платова,41-43;

24 Зем.уч. площадью 1019.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Платова,45-47;

25 Зем.уч. площадью 1050.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Баркляя де Толли,55-57;

26 Зем.уч. площадью 997.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Баркляя де Толли,58-60;

27 Зем.уч. площадью 337.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Неманская,57-59;

28 Зем.уч. площадью 13.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Неманская,57-59;

29 Зем.уч. площадью 43.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Неманская,57-59;

30 Зем.уч. площадью 227.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Неманская,57-59;

31 Зем.уч. площадью 770.00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Неманская,61-63.

32 Зем.уч. площадью 34.00 м<sup>2</sup> сверхнормативной территории, рек. присоединить к зем. уч. №10

□ Двенадцать земельных участков под размещение объектов строительства и сверхнормативной территории, в том числе:

33 Зем.уч. площадью 600.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

34 Зем.уч. площадью 600.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

35 Зем.уч. площадью 643.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

36 Зем.уч. площадью 643.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

37 Зем.уч. площадью 650.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

38 Зем.уч. площадью 350.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

39 Зем.уч. площадью 300.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

40 Зем.уч. площадью 700.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

41 Зем.уч. площадью 693.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

42 Зем.уч. площадью 693.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

43 Зем.уч. площадью 744.00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;

44 Зем.уч. площадью 633.00 м<sup>2</sup> сверхнормативной территории для перераспределения.



### 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	2,3089	2,3089
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	<b>1,5681</b>	<b>1, 5681</b>
	<b>в том числе :</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,7778</b>	<b>0,7778</b>
	- территории 1-2-этажной застройки	- " -	0,7778	0,7778
	- пустыри, сады, огороды		0,8432	—
	• <b>- территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	—	—
	• <b>территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</b>	- " -	—	<b>0,0654</b>
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	—	<b>0,7249</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,7408</b>	<b>0,7408</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки		0,6979	0,6979
	Ранее сформированные земельные участки		0,0429	0,0429

***Б. Графический материал:***

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

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

### **3. Эскиз генплана**

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г. Калининграда от 05.07.2004г. № 1718 “О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц К.Цеткин – Платова – Баркляя де Толли – Неманская в Ленинградском районе»**

## **2. Границы территории межевания**



### **3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах**







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



**5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» на 2 листах**





**6. Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные  
Управляющей компанией Ленинградского района, участок №10**

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



















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