

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

Проект

межевания участка территории  
в границах красных линий  
улиц К.Цеткин – Платова –Барклая де Толли – Неманская  
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
<b>Введение</b>	<b>4</b>
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий</b>	<b>6</b>
Таблица I	7
<b>2.2. Выводы</b>	<b>8</b>
<b>3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>9</b>
<b>B. Графический материал:</b>	<b>10</b>
<b>1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).</b>	<b>11</b>
<b>2. План границ земельных участков</b>	<b>12</b>
<b>3. Эскиз генплана</b>	<b>13</b>
<b>V. Исходные данные</b>	<b>14</b>
<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 – Барклая де Толли – Неманская в Ленинградском районе»</b>	<b>15</b>
<b>2. Границы территории межевания</b>	<b>16</b>
<b>3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах</b>	<b>17</b>
<b>4. Справка Администрации Ленинградского района о заключенных договорах краткосрочной аренды и способе сбора бытовых отходов с приложением</b>	<b>21</b>
<b>5. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» на 2 листах</b>	<b>23</b>
<b>6.Данные по существующему жилому фонду и населению, предоставленные Управляющей компанией Ленинградского района, участок №10</b>	<b>25</b>
<b>7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель</b>	<b>26</b>
<b>8.Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах</b>	<b>35</b>

*A. 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 землестроительной 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 землестроительной 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 Росземкастом.

- 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 - Барклай 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, Барклая 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:

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме,  $\text{м}^2$

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых помещений дома,  $\text{м}^2$

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

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  $S_{\text{кв.}}$  - 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 –  $7249,00 \text{ м}^2$ .

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 – Барклай де Толли - Неманская в Ленинградском районе, сохраняются без изменений тринацать 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. Барклай де Толли,55-57;
  - 26 Зем.уч. площадью **997.00 м<sup>2</sup>** под сущ. жилой дом по ул. Барклай 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>в том числе :</b> • территории жилой застройки, из них: - территории 1-2-этажной застройки - пустыри, сады, огороды • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория	- " -	<b>1,5681</b>  <b>0,7778</b> 0,7778 0,8432 — — — — — —  <b>0,0654</b>  <b>0,7249</b>	<b>1, 5681</b>  <b>0,7778</b> 0,7778 — — — — — —  <b>0,0654</b>  <b>0,7249</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки Ранее сформированные земельные участки	- " -	<b>0,7408</b>  0,6979 0,0429	<b>0,7408</b>  0,6979 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**

***B. 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 – Барклая 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**