

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

## Проект

Границ земельных участков  
в границах красных линий улиц 9 Апреля – Нерчинская – Пионерская –  
пер.Пионерский в Ленинградском районе  
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2005 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.3. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта	9
<b>B. Графический материал</b>	<b>10</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	11
2. План границ земельных участков	12
<b>B. Исходные данные</b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда №2591 от 23.09.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц 9 Апреля - Нерчинская - Пионерская - пер.Пионерский в Ленинградском районе"	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные по жилому фонду и населению	20
5. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	21
6. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	22-23
7. Данные МУП "ЖЭУ №9"	24
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	25-29
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	30

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц 9 Апреля - Нерчинская - Пионерская - пер.Пионерский 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 22 декабря 2004 г. №190-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 т 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №2591 от 23.09.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц 9 Апреля - Нерчинская - Пионерская - пер.Пионерский в Ленинградском районе"

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной части города в многофункциональной общественно-жилой зоне.

Квартал ограничен с запада красными линиями магистральной улицы общегородского значения ул.9 Апреля, с севера, запада и юга красными линиями улиц местного значения - ул.Пионерская, ул.Нерчинская, пер.Пионерский.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 22818,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в кадастровом квартале № 39:15:13-25-05

Существующая жилая застройка представлена 9-12 эт. многоквартирными жилыми домами 70х-90х лет строительства.

На территории квартала расположено предприятие жилищно-коммунального обслуживания МУП «Чистота», по генеральному плану города подлежит выносу.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) три земельных участков, площадью - 29136.00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 22818,00 м<sup>2</sup>

## **2. Проектное решение**

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

Проектом предлагается:

- ликвидировать один ранее созданный земельный участок площадью – 17261,00 кв.м, под сущ. здания строения, сооружения
- сохранить два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка, общей площадью в границах красных линий – 7868,00 м<sup>2</sup>.
- сформировать границы земельных участков под существующие жилые дома и нежилые здания
- сформировать границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и с учетом естественных границ сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## **2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

*Результаты расчета приведены в таблице I*

## 2.3. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 22818,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий – 7868,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_m = S_k - S_{z.y}$$

где  $S_m$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_k$  - площадь квартала в красных линиях;  $S_k = 22818,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{z.y}$  – площадь ранее созданных и ранее сформированных зем. участков в границах красных линий;  $S_{z.y} = 7868,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_m = 22818,00 - 7868,00 = 14950,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 14950,00 м<sup>2</sup>.

Размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельного показателя земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{norm.} = S \times Y_{p.z.d.}$$

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

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

$Y_{p.z.d.}$  - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие здания – 13397,00 м<sup>2</sup>.

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

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{n.h.} = S_m - S_{f.z.y.}$$

где  $S_{n.h.}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_m$  - площадь территории подлежащей межеванию,  $S_m = 14950,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{f.z.y.}$  - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий,  $S_{f.z.y.} = 13397,00 \text{ м}^2$

$$S_{n.h.} = 14950,00 - 13397,00 = 1553,00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 1553,00 кв.м

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице I.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц 9 Апреля - Нерчинская - Пионерская - пер.Пионерский в Ленинградском районе г.Калининграда, сохраняются два ранее созданных (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельных участка общевой площадью в границах красных линий – 7868,00 м<sup>2</sup>.

и формируется четыре земельных участков, в т.ч.:

**два земельных участков под нежилые здания, сооружения:**

Уч.№4 – площадью 432,00 м<sup>2</sup> – под нежилое здание;

Уч.№5 – площадью 433,00 м<sup>2</sup> – под нежилое здание;

**один земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч.:**

Уч.№6 – площадью 12532,00 м<sup>2</sup> - под существующие жилые дома ,

расположенные по адресу ул. 9 Апреля 62, 64-70, 80-86;

*в т.ч. часть 1 – площадью 922,00 м<sup>2</sup> - территория общего пользования;*

**один земельный участок сверхнормативной территории, в т.ч.:**

Уч.№52 – площадью 1553,00 м<sup>2</sup>; под размещение объекта строительства жилой зоны;

• **3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания**

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2005 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,2818</b>	<b>2,2818</b>
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	<b>1,4950</b>	<b>1,4950</b>
	<b>в том числе :</b>			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	<b>1,3397</b>	<b>1,3397</b>
	- территории многоэтажной застройки	- " -	1,2532	1,2532
	- территории малоэтажной застройки в т.ч.	- " -		
	- малоэтажные многоквартирные жилые дома	- " -		
	- малоэтажные жилые дома коттеджного типа с приусадебными земельными участками	- " -		
	- заброшенные сады, огороды и пустыри	- " -		
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0865	0,0865
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -		
	• территории промышленной и коммунально-складской застройки	- " -		
	• прочие территории	- " -	0,1553	
	<b>• сверхнормативная территория</b>	- " -		<b>0,1553</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> в том числе :	- " -	<b>0,7868</b>	<b>0,7868</b>
	- ранее созданные зем.участки	- " -	0,7868	0,7868
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -		
	- улицы, дороги, проезды, площади		—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—