

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  
ул. Красных Зорь – Сурикова –Букетная –Закатная  
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л. И.

Калининград  
2005 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
<b>Введение</b>	<b>4</b>
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2. 1 Определение площади земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2. 2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
<b>B. 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
2-А. План границ земельных участков (с учетом замечаний, поступивших в результате проведения публичных слушаний)	12-А
<b>C. Исходные данные</b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда от 15. 10. 2004г. № 2842 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Красных Зорь – Сурикова –Букетная –Закатная в Ленинградском районе”	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16
4. Данные, предоставленные администрацией Ленинградского района № 359 от 14. 02. 05 г.	17
5. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель 6. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	18
6. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах	19

*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 29 декабря 2004 г. N 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 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 15. 10. 2004г. № 2842 "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Красных Зорь – Сурикова –Букетная –Закатная в Ленинградском районе"

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в восточной части города, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц Красных Зорь, Сурикова, Букетной и Закатной.

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

Площадь территории в согласованных границах 15359, 00 м<sup>2</sup>, в том числе, в границах красных линий – 14329, 00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:13-19-09.

На территории межевания ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) и ранее сформировано 13 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 8812, 00 м<sup>2</sup>, в том числе, в границах красных линий – 8658, 00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется в соответствии с рекомендациями СНиП 2. 07. 01-89\* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений” с учетом сохранения ранее созданных и ранее сформированных земельных участков.

Проектом межевания предлагается:

- сохранить 11 ранее созданных и 2 ранее сформированных земельных участка общей площадью 8812, 00 м<sup>2</sup>, в т. ч. , в границах красных линий 8658, 00 м<sup>2</sup>;
- сформировать земельные участки под существующие индивидуальные жилые дома;
- сформировать земельные участки сверхнормативной территории, которые можно присоединить к ранее созданным земельным участкам;
- 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.

План границ земельных участков откорректирован с учетом замечаний и предложений, поступивших в результате проведения публичных слушаний, проведенных 12 октября 2005 г на основании постановления главы администрации Ленинградского района г.Калининграда № 1101 от 30 сентября 2005 г.

## **2. 1 Определение площади земельных участков существующих жилых домов**

Площадь территории в согласованных границах составляет 15359, 00 м<sup>2</sup>, в т. ч. , в границах существующих красных линий – 14329, 00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяем по формуле:

$$S_m = S_{m.} - S_{c.z.y.} - S_{z.o.n.}$$

где  $S_m$  - площадь территории, подлежащей межеванию;

$S_{m.}$  - площадь территории в согласованных границах,  $S_{m.} = 15359, 00 \text{ м}^2$ ;

$S_{c.z.y.}$  - суммарная площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий;  $S_{c.z.y.} = 8658, 00 \text{ м}^2$ ;

$S_{z.o.n.}$  -площадь земель общего пользования (муниципальных земель),  $S_{z.o.n.} = 1030, 00 \text{ м}^2$ ;

$$S_m = 15359, 00 - 8658, 00 - 1030, 00 = 5671, 00 \text{ м}^2.$$

Определение площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с рекомендациями СНиП 2. 07. 01-89\* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”.

Земельные участки для двух 1-эт. 1-кв. существующих домов предлагается сформировать с учетом сложившихся границ с площадью не менее 600, 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 одноквартирные жилые дома.

Площадь сверхнормативной территории определяем по формуле:  $S_{ce} = S_{m.} - S_{\phi.z.y.}$

где  $S_{ce}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{m.}$  - площадь территории, подлежащей межеванию;  $S_{m.} = 5671, 00 \text{ м}^2$ ;

$S_{\phi.z.y.}$  -суммарная площадь формируемых земельных участков;  $S_{\phi.z.y.} = 1470, 00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{ce} = 5671, 00 - 1470, 00 = 4201, 00$$

Площадь сверхнормативной территории – 4201, 00 м<sup>2</sup>.

Данные по нормативной и проектной 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 2 ранее сформированных земельных участка общей площадью 8812, 00 м<sup>2</sup>, в том числе в границах красных линий - 8658, 00 м<sup>2</sup>;
- сформировать 13 земельных участков, в том числе:
  - **один земельный участок земель общего пользования (муниципальных земель) :**  
участок №14 - площадью 1030. 00 м<sup>2</sup> под существующий проезд;
  - **два земельных участка под существующие жилые дома общей площадью 1570, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**  
участок №15 - площадью 770. 00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Красных зорь, 10;  
участок №16 - площадью 800. 00 м<sup>2</sup> под сущ. жилой дом по ул. Красных зорь, 8;
  - **десять земельных участков сверхнормативной территории общей площадью 4101, 00 м<sup>2</sup>, в том числе:**
    - пять земельных участков сверхнормативной территории, рекомендуемые для присоединения к ранее созданным земельным участкам, в т. ч. :  
участок №17 - площадью 35. 00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №3 (кад.№ 39:15:13-19-09:0021);  
участок №18 - площадью 4. 00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №7 (кад.№ 39:15:13-19-09:0012);  
участок №19 - площадью 9. 00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №7 (кад.№ 39:15:13-19-09:0012);  
участок №20 - площадью 84. 00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №8 (кад.№ 39:15:13-19-09:0015);  
участок №21 - площадью 207. 00 м<sup>2</sup> рекомендуется для присоединения к земельному участку №10 (кад.№ 39:15:13-19-09:0020);
    - пять земельных участков сверхнормативной территории под размещение объектов строительства:  
участок №22 - площадью 1000. 00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;  
участок №23 - площадью 745. 00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;  
участок №24 - площадью 417. 00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;  
участок №25 - площадью 600. 00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства;  
участок №26 - площадью 769. 00 м<sup>2</sup> под размещение объекта строительства.
    - один земельный участок сверхнормативной территории сформирован на основании письма УАиГ №05509 от 14.07.05 г.  
участок №27 - площадью 231. 00 м<sup>2</sup> под сад-огород для жилого дома № 1 по ул.Красных Зорь, расположенного на ранее созданном земельном участке №11 (кад.№ 39:15:13-19-09:0022).

**– 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 в т. ч. в границах красных линий</b>	га	1, 5359 1, 4329	1, 5359 1, 4329
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b> <b>в том числе :</b> • <b>территории жилой застройки, из них:</b> - территории малоэтажной застройки, в т.ч., индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками • <b>пустыри, сады, огороды</b> • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	<b>0, 5671</b> <b>0, 1570</b> 0, 1570 <b>0, 4101</b> — — —	<b>0, 5671</b> <b>0, 1570</b> 0, 1570 — — — <b>0, 4101</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные и ранее сформированные земельные участки Муниципальные земли	- " -	<b>0, 9688</b> 0, 8658 0, 1030	<b>0, 9688</b> 0, 8658 0, 1030

*Б. Графический материал:*

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

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

***B. Исходные данные***

- 1. Постановление мэра г. Калининграда от 15. 10. 2004г. № 2842 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Красных Зорь – Сурикова –Букетная –Закатная в Ленинградском районе»**

## **2. Границы территории межевания**

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

**4. Данные, предоставленные администрацией Ленинградского района № 359  
от 14. 02. 05 г.**

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

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