

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

Проект

г р а н и ц з е м е л ь н ы х у ч а с т к о в  
в границах красных линий  
ул. Краснокаменная – пер. Краснокаменный  
в Ленинградском районе  
г. Калининграда

Директор

Глеза Л. И.

Калининград

2005 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b><i>А. Пояснительная записка</i></b> _____	<b>3</b>
Введение _____	4
1. Анализ существующего положения _____	5
2. Проектное решение _____	5
2. 1 Расчет площади земельных участков существующих жилых домов _____	5
Таблица I _____	6
2. 2. Выводы _____	7
<b><i>Б. Графический материал</i></b> _____	<b>8</b>
1. Опорный план _____	9
2. План границ земельных участков _____	10
<b><i>В. Исходные данные</i></b> _____	<b>11</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №1150 от 08. 04. 2005г. «О разработке проекта границ земельных участков в границах красных линий ул. Краснокаменная- пер. Краснокаменный в Ленинградском районе» _____	12
2. Границы территории _____	13
3. Данные Администрации Ленинградского района о способе сбора бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды и принятых в эксплуатацию нежилых строений _____	14-16
4. Данные по существующему жилому фонду, полученные из автоматизир. базы данных _____	17
5. Выписки из ЕГРЗ _____	18-30
6. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 8 листах _____	31-38

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект границ земельных участков территории 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 № 1150 от 08. 04. 2005 г. «О разработке проекта границ земельных участков в границах красных линий ул. Краснокаменная- пер. Краснокаменный в Ленинградском районе г. Калининграда. »

## 1. Анализ существующего положения

Территория, для которой производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект границ земельных участков, расположена в восточной части города, в районе жилой застройки низкой плотности. Территория ограничена: красными линиями ул. Краснокаменной, пер. Краснокаменного и ранее сформированным земельным участком под существующую производственную базу.

Территория расположена в кадастровом квартале № 39:15:13-19-02.

Площадь территории в согласованных границах составляет – **21876, 00 м<sup>2</sup>**.

Существующая жилая застройка представлена 1-3-этажными жилыми домами довоенной и послевоенной постройки и 2 - эт. 6 - кв. жилым домом, построенным в 1991 году.

На территории квартала ранее создано(сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) 10 и ранее сформировано 8 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков составляет **7258, 00 м<sup>2</sup>**,

в том числе сохраняемых **6641, 00 м<sup>2</sup>**,

в том числе в границах красных линий – **6579, 00 м<sup>2</sup>**.

## 2. Проектное решение

Проект границ земельных участков выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного на территории, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Проектом границ предлагается:

- сохранить все ранее созданные и семь ранее сформированных земельных участков;
- ликвидировать один земельный участок, ранее сформированный под огород;
- определить границы земель общего пользования;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома;
- определить границы сверхнормативной территории, подлежащей перераспределению;
- определить границы сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

### 2. 1. Расчет площади земельных участков существующих жилых 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».

Нормативная площадь 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, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж}}$  - общая площадь жилых помещений дома, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з. д}}$  – удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и разного года строительства

Границы земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков приведены в таблице 1.*

Таблица I

## 2. 2. Выводы

В результате выполнения выполнения проекта границ земельных участков в квартале, ограниченном красными линиями ул. Краснокаменной, пер. Краснокаменного сформировано **22 земельных участка**, в том числе:

1 участок земель общего пользования;  
10 земельных участков под существующие жилые здания;  
2 земельных участка сверхнормативной территории для перераспределения;  
7 земельных участков сверхнормативной территории под размещение объектов строительства жилого и нежилого назначения общей площадью **6991,00 м<sup>2</sup>**, в том числе:

Земельный участок №32 площадью **536, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства;

Земельный участок №33 площадью **1175, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства;

Земельный участок №34 площадью **700, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства;

Земельный участок №35 площадью **760, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства;

Земельный участок №36 площадью **906, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства;

Земельный участок №37 площадью **828, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства;

Земельный участок №38 площадью **2086, 00 м<sup>2</sup>** -под размещение объекта строительства.