

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий улиц:  
Фрунзе – Литовский вал – 1812 года - Белокаменная  
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2008 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	5
Таблица I	6
2.2. Выводы	7
<b>3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>8</b>
<b>B. Графический материал:</b>	<b>9</b>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	10
2. План границ земельных участков	11
<b>B. Исходные данные</b>	<b>12</b>
1. Постановление главы г. Калининграда - мэра города №2668 от 22.11 2007 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Фрунзе - Литовский вал - 1812 года Белокаменная в Ленинградском районе"	13
2. Границы квартала межевания	14
3. Данные по существующему жилому фонду и населению	15
4. Справки ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» исх. №30-4950, 4951, 4952, 4953 от 04.07 2008 г.	16-19
5. Выписки из ЕГРЗ	20-33
6. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	34-40

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Фрунзе - Литовский вал - 1812 года - Белокаменная в Ленинградском районе выполняется 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 24 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре» от 2 января 2000 г. №28-ФЗ;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»

- 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 главы г. Калининграда - мэра города №2668 от 22.11 2007 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Фрунзе - Литовский вал - 1812 года - Белокаменная в Ленинградском районе".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который выполняется проект межевания, расположен в восточной части в историческом ядре города, в общественно-деловой зоне центра города.

Квартал с севера ограничен красными линиями улицы районного значения – ул. Фрунзе, с востока красными линиями улицы общегородского значения – ул. Литовский вал, с юга и запада красными линиями улиц местного значения: ул. Грига и ул. 1812 года; внутри квартала расположена улица Белокаменная – местного значения.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен в границах кадастрового квартала 39:15:13 25 20.

Площадь квартала в границах красных линий улиц - 58336,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 1-4-этажными жилыми домами довоенных лет строительства, 5-ти этажными жилыми домами 1968 и 1971 г. строительства, 9-ти этажными жилыми домами 1973 года строительства и 5-ти этажным домом 2006 г. строительства.

На рассматриваемой территории расположено двенадцать ранее созданных земельных участков, общей площадью 22608,00 м<sup>2</sup>, в том числе сохраняемых в границах красных линий - 13956,00 м<sup>2</sup>, и один ранее сформированный земельный участок площадью 679,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков в границах красных линий и ранее сформированных земельных участков – 14635,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого существующего жилого дома, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

Проектом предлагается:

- сохранить восемь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков и один ранее сформированный земельный участок;
- переформировать четыре ранее созданных земельных участка;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома.

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

### **2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности разных лет строительства.

Поскольку фактический размер земельных участков под многоквартирные дома меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладения определяется путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную площадь жилых помещений и встроенных нежилых помещений данного дома.

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

*Б. Графический материал*

## ***B. Исходные данные***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Фрунзе - Литовский вал - 1812 года Белокаменная в Ленинградском районе предлагается

- сохранить восемь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков и один ранее сформированный земельный участок общей площадью 14635,00 м<sup>2</sup>

- переформировать четыре ранее созданных земельных участка:

три под существующие нежилые здания и строения, общей площадью 2968,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

№10 - под здания и сооружения пожарной части №1, площадью 2633.00 м<sup>2</sup> (из ранее созданного земельного участка с кадастровым номером 39:15:13 25 20:3)

№11 - под ТП-248, площадью 74.00 м<sup>2</sup> (из ранее созданного земельного участка с кадастровым номером 39:15:13 25 20:8)

№12 - под реконструкцию существующего склада, под продовольственный магазин, площадью 261.00 м<sup>2</sup> (из ранее созданного земельного участка с кадастровым номером 39:15:13 25 20:7), в т. ч.:

территория инженерных коммуникаций - 10.00 м<sup>2</sup>

и один земельный участок под существующий жилой дом

№13 - под существующий многоквартирный дом со встроенными помещениями детской библиотеки по ул. Грига, 10-24, площадью 6908.00 м<sup>2</sup> (из ранее созданного земельного участка с кадастровым номером 39:15:13 25 20:5), в т. ч.:

территория инженерных коммуникаций - 350.00 м<sup>2</sup>

- сформировать земельные участки под существующие жилые дома, общей площадью 33825,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

№14 - под существующие многоквартирные дома по ул. Фрунзе, 60-66, 68-72А, 90-96, площадью 14024.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

территория инженерных коммуникаций - 2287.00 м<sup>2</sup>

№15 - под сущ. многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 74-80, площадью 3642.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

проезд - 355.00 м<sup>2</sup>

территория инженерных коммуникаций - 704.00 м<sup>2</sup>

№16 - под сущ. многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 82-88, площадью 3514.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

проезд - 300.00 м<sup>2</sup>

территория инженерных коммуникаций - 574.00 м<sup>2</sup>

№17 - под сущ. многоквартирный дом по ул. Белокаменной, 26А, площадью 936.00 м<sup>2</sup>

№18 - под сущ. многоквартирный дом по ул. 1812 года, 71-77, площадью 3980.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

территория инженерных коммуникаций - 138.00 м<sup>2</sup>

№19 - под сущ. многоквартирный дом по ул. 1812 года, 79-85, площадью 3286.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

территория инженерных коммуникаций - 130.00 м<sup>2</sup>

№20 - под сущ. многоквартирный дом по ул. Литовский вал, 52-58, площадью 3508.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

территория инженерных коммуникаций - 1325.00 м<sup>2</sup>

№21 - под обслуживание существующего многоквартирного дома по ул. Литовский вал, 48-50, площадью 935.00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

проезд - 275.00 м<sup>2</sup>

территория инженерных коммуникаций - 235.00 м<sup>2</sup>

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