

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

Проект

межевания территории  
в границах улиц

пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й-ул.подп.Емельянова- ул.Львовская  
в Московском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2008 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>C. Исходные данные</b>	<b>13</b>
<b>1. Постановление мэра г. Калининграда от 22.06.2006 г. № 1405 "О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе, территории в границах : пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й-ул.подп.Емельянова- ул.Львовская»</b>	<b>14</b>
<b>2. Границы территории межевания</b>	<b>15</b>
<b>3. Задание на разработку градостроительной документации на 9 листах</b>	<b>16</b>
<b>4. Данные по существующему жилому фонду, предоставленные Калининградским филиалом ДФГУП «Калининградтехинвентаризация» на 4 листах</b>	<b>25</b>
<b>5. Данные по населению, предоставленные МУП РСУ № 5</b>	<b>29</b>
<b>6. Справка генерального директора ООО "Блиц -Тур" о наличии котельной</b>	<b>30</b>
<b>7. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель</b>	<b>31</b>
<b>8. Данные проекта генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 6 листах</b>	<b>82</b>

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах улиц пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й - ул.подп.Емельянова - ул.Львовская в Московском районе 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 2000 г. №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 Росземкастстром.

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года N 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевания) 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 22.06.2006 г. № 1405 "О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе, территории в границах : пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й-ул.подп.Емельянова- ул.Львовская".

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен красными линиями улиц: пер.Львовский, пер.Ржевский 3-й, ул.подп. Емельянова, ул.Львовская.

Площадь квартала в границах красных линий составляет – 25012,00 м<sup>2</sup>.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:14 17 02.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными 1-4-квартирными жилыми домами, в т.ч. довоенной постройки.

Небольшая часть жилых зданий, расположенных в данном квартале, имеют ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 8912,00 м<sup>2</sup>, в том числе сохраняемых -7548,00 м<sup>2</sup>.

На территории квартала сформированы два земельных участка под проезды площадью 272,00 м<sup>2</sup> и 577,00 м<sup>2</sup>.

Один земельный участок №39:15:14 17 02:0010 ранее учтен под неоконченный строительством нежилой дом, под неоконченную строительством котельную по ул.подп. Емельянова,144. Санитарно-защитная зона от котельной в проекте не учитывается на основании письма Генерального директора ООО «БЛИЦ-ТУР» Баранова А.Р. от 25.12.07 г. о том,что котельная по назначению не используется.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых и ранее сформированных сохраняемых земельных участков – 8397,00 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:

-кадастровый №39:15:14 17 02:0003 ,кадастровый №39:15:14 17 02:0004 - данные земельные участки предлагается ликвидировать и сформировать земельный участок (№ 13) под существующий индивидуальный жилой дом по ул. подп. Емельянова,146 с учетом сложившихся границ.

Границы восьми ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ), сохраняемых земельных участков общей площадью 7548,00 м<sup>2</sup> принимаются без изменений.

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, м<sup>2</sup>

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

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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 присоединения к ранее учтенному земельному участку под существующий жилой дом.

Площадь сверхнормативной территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{св.}} = S_{\text{кв.}} - (S_{\text{с.з.у.}} + S_{\text{н.}} + S_{\text{ж.}})$$

где  $S_{\text{св.}}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{\text{кв.}}$  - площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{\text{кв.}} = 25012,00$  м<sup>2</sup>;

$S_{\text{с.з.у.}}$  - суммарная площадь ранее созданных сохраняемых и ранее сформированных земельных участков;  $S_{\text{с.з.у.}} = 8397,00$  м<sup>2</sup>;

$S_{\text{н.}}$  - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. нежилых строений и для присоединения к ранее созданным;

$S_{\text{н.}} = 872,00$  м<sup>2</sup>;

$S_{\text{ж.}}$  - проектная площадь формируемых земельных участков сущ. жилых домов;

$S_{\text{ж.}} = 10813,00$  м<sup>2</sup>.

$$S = 25012,00 - (8397,00 + 872,00 + 10813,00) = 4930,00$$

Площадь сверхнормативной территории – 4930,00 м<sup>2</sup>.

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 пер.Львовский - пер.Ржевский 3-й - ул. подп. Емельянова - ул.Львовская в Московском районе, сохраняются без изменений восемь ранее созданных земельных участков и два ранее сформированных земельных участка, два ранее созданных земельных участка предлагаются к ликвидации и формируются тринадцать земельных участков:

- Два земельных участка под существующие нежилые здания и для присоединения к ранее учтенному зем.уч., в том числе:**

**11** Зем.уч. площадью **840.00 м<sup>2</sup>** под существующее здание магазина по ул. подп. Емельянова,148  
Зем.уч. площадью **32.00 м<sup>2</sup>** для присоединения к ранее учтенному зем. уч. № 39:15:14 17  
**12** 02:0012

- Десять земельных участков под существующие жилые дома, в том числе:**

**13** Зем.уч. площадью **753.00 м<sup>2</sup>** под существующий индивидуальный жилой дом  
по ул. подп. Емельянова,146  
**14** Зем.уч. площадью **1220.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по ул.Львовской,2  
**15** Зем.уч. площадью **1115.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Ржевскому 3-му,1  
**16** Зем.уч. площадью **1235.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Ржевскому 3-му,3  
**17** Зем.уч. площадью **1020.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Ржевскому 3-му,5  
**18** Зем.уч. площадью **845.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,1  
**19** Зем.уч. площадью **1310.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,3  
**20** Зем.уч. площадью **1120.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,5  
**21** Зем.уч. площадью **1150.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,7  
**22** Зем.уч. площадью **1045.00 м<sup>2</sup>** под существующий многоквартирный дом по пер.Львовскому,9

- Один земельный участок сверхнормативной территории:**

**23** Зем.уч. площадью **4930.00 м<sup>2</sup>** сверхнормативной территории.

### 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	2,5012	2,5012
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>1,5743</b>  <b>1,0813</b>  <b>1,0813</b>  0,4930  —  —  —  —  —  —  <b>0,4930</b>	<b>1, 5743</b>  <b>1,0813</b>  <b>1,0813</b>  —  —  —  —  —  —  <b>0,4930</b>
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b> - Ранее созданные сохраняемые земельные участки - Ранее сформированные земельные участки - Формируемые земельные участки под сущ. нежилые здания и для присоед. к ранее учтенным зем.уч.	- " -	<b>0,7548</b>  0,0849  0,0872	<b>0,7548</b>  0,0849  0,0872

*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 – Барклай 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**