

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

Проект

Межевания квартала  
в границах красных линий улиц:  
Янтарная – Платова – Малая Лесная - Червонная  
в Ленинградском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>4</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>9</b>
<b>Графический материал:</b>	<b>10</b>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и планировочными ограничениями.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. План границ земельных участков под размещение объектов строительства	13
<b>B. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление и.о. мэра г. Калининграда №2077 от 29.08 2003 г. "О предварительном согласовании ООО ВестБалтСтрой" места размещения квартала жилой застройки в границах улиц Янтарная - Платова - Малая Лесная - Червонная в Ленинградском районе"	15
2. Границы межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации на 4 листах	17-20
4. Письмо главы администрации Ленинградского района г. Калининграда №1754 от 15.10 2003 г.	21-22
5. Данные Калининградского лесхоза	23
6. Данные по существующему жилому фонду и населению	24
7. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная МУП ЖЭУ-10	25
8. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" №Б-1393 от 01.10 2003 г.	26
9. Выписка из ЕГРЗ с приложением на 4 страницах	27-31
10. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	32-39

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Янтарная – Платова – Малая Лесная - Червонная в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.»;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 8 апреля 1998 года;

- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», принятым Государственной Думой 24 ноября 1999 года;

- Законом Калининградской области «О земле», принятым Областной Думой 27 мая 1999 года;

- 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», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года;

- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;

- 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.»;

- проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Состав и содержание работ.»;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 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.»;

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользований в застройке городов и других 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. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление и. о. мэра г. Калининграда №2077 от 29.08 2003 г. "О предварительном согласовании ООО "ВестБалтСтрой" места размещения квартала жилой застройки в границах улиц: Янтарная – Платова – Малая Лесная - Червонная в Ленинградском районе" и письмо директора ООО "ВестБалтСтрой" вход. №5294 от 23.09 2003 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в северной жилой зоне города, часть квартала находится в зоне жилой застройки низкой плотности. Основная площадь квартала занята огородами. В юго-западной части квартала зеленые насаждения представлены несколькими деревьями не ценных пород.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Янтарной, с востока - ул. Червонной, с юга - ул. Платова, с запада – ул. Малая Лесная.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:13-8-05.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 37 520,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена одноэтажными 1-2-3 и 4-кв. жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее создано 4 земельных участка – под строительство индивидуальных жилых домов.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 2 447,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 3 ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) сохраняемых земельных участков общей площадью 1 490,00 м<sup>2</sup>, в т. ч. фактическая - 2 048,00 м<sup>2</sup> под строительство индивидуальных жилых домов - принимаются без изменений; один ранее созданный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок площадью 957,00 м<sup>2</sup> – под сад-огород – предлагается к ликвидации.

Проектом предлагается определить площади и границы земельных участков под существующие жилые дома, площади и границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства – 45-ти 1-кв. жилых домов, а так же площадь и границы муниципальных земель для прокладки инженерных коммуникаций и устройства подъездных путей.

После формирования границ муниципальных земель, для прокладки инженерных коммуникаций и устройства подъездных путей, установлены красные линии.

Площадь квартала в границах проектных красных линий составляет 33 490,00 м<sup>2</sup>.

## **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, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

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

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

$Y_{z.d.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Для 1-эт. жилых домов довоенной постройки,  $Y_{z.d.} = 2,84$

Так как существующие 1-эт. 3-4 кв. жилые дома довоенной постройки имеют очень маленькую площадь жилых помещений (от 65,80 м<sup>2</sup> до 138,30 м<sup>2</sup>), расчетные площади земельных участков меньше рекомендуемых СНиП 2.07.01 – 89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; земельные участки для данных домов предлагается сформировать с учетом сложившихся границ.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

*Б. Графический материал*

***В. Исходные данные***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Янтарная – Платова – Малая Лесная – Червонная в Ленинградском районе **сохраняются 3 ранее созданных земельных участка**

Участок №1 - площадью 1 158,00 м<sup>2</sup> – под неоконченное строительство инд. жил. дома  
Участок №2 - площадью 445,00 м<sup>2</sup> – под строительство индивидуального жил. дома  
Участок №3 - площадью 445,00 м<sup>2</sup> – под строительство индивидуального жил. дома

и формируется 58 земельных участка, в том числе:

### 6 земельных участков под существующие и строящиеся жилые дома:

Участок №4 – площадью 610,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 3-кв. жил. дом по ул. Янтарная, 6  
Участок №5 – площадью 1 435,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 4-кв. жил. дом по ул. Янтарная, 8-10  
в т. ч.: 19,00 м<sup>2</sup> – терр. инженерных коммуникаций  
Участок №6 – площадью 972,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 1-эт. 3-кв. жил. дом по ул. Червонная, 5-7  
Участок №7 – площадью 600,00 м<sup>2</sup> – под строящийся жилой дом  
Участок №8 – площадью 155,00 м<sup>2</sup> – под стр. жилой дом, дополнительно к зем. уч. №2  
Участок №9 – площадью 155,00 м<sup>2</sup> – под стр. жилой дом, дополнительно к зем. уч. №3

### 48 земельных участка сверхнормативной территории, общей площадью – 27 515,00 м<sup>2</sup> в т. ч.:

Участок №10 – площадью 2,00 м<sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №1  
Участок №11 – площадью 5,00 м<sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №1  
Участок №12 – площадью 8,00 м<sup>2</sup> - для присоединения к земельному участку №1

45 земельных участка под размещение объектов строительства, общей площадью – 27 500,00 м<sup>2</sup>:

Участок №13-16 – площадью 2 400,00 м<sup>2</sup> - 4 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №17 – площадью 710,00 м<sup>2</sup>  
Участок №18 – площадью 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №19 – площадью 629,00 м<sup>2</sup>  
Участок №20-28 – площадью 5 400,00 м<sup>2</sup> - 9 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №29 – площадью 625,00 м<sup>2</sup>  
Участок №30-33 – площадью 2 400,00 м<sup>2</sup> - 4 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №34 – площадью 625,00 м<sup>2</sup>  
Участок №35-37 – площадью 1 800,00 м<sup>2</sup> - 3 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №38 – площадью 685,00 м<sup>2</sup>  
Участок №39 – площадью 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №40 – площадью 633,00 м<sup>2</sup>  
Участок №41-42 – площадью 1 200,00 м<sup>2</sup> - 2 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №43 – площадью 663,00 м<sup>2</sup>  
Участок №44-47 – площадью 2 400,00 м<sup>2</sup> - 4 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №48 – площадью 689,00 м<sup>2</sup>  
Участок №49-52 – площадью 2 400,00 м<sup>2</sup> - 4 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>  
Участок №53 – площадью 635,00 м<sup>2</sup>  
Участок №54 – площадью 606,00 м<sup>2</sup>  
Участок №55-57 – площадью 1 800,00 м<sup>2</sup> - 3 зем. уч. по 600,00 м<sup>2</sup>

### 4 земельных участка муниципальных земель, общей площадью – 4 030,00 м<sup>2</sup>, в т. ч.:

Участок №58 – площадью 1 035,00 м<sup>2</sup>  
Участок №59 – площадью 1 040,00 м<sup>2</sup>  
Участок №60 – площадью 980,00 м<sup>2</sup>  
Участок №61 – площадью 975,00 м<sup>2</sup>

### 3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания