

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 улиц Малоярославская – Краснодонская – Ю.Гагарина –  
Чувашская в Ленинградском районе  
г.Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2005 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет нормативного благоустройства	5
Таблица I	6
2.2 Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта	10
<b>Б. Графический материал</b>	<b>11</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий)	12
2. План границ земельных участков	13
<b>В. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда №2947 от 28.10.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Малоярославская - Краснодонская - Ю.Гагарина - Чувашская в Ленинградском районе"	15
2. Постановление мэра г.Калининграда №855 от 23.03.2005 г. "О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города от 28.10.2004 №2947	16
3. Границы территории межевания	17
4. Задание на разработку градостроительной документации	18-21
5. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	22-23
6. Данные филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской области по существующему жилому фонду	24-25
7. Данные МУ "Управляющая компания Ленинградского района" по населению	26-27
8. Выписки из ЕГРЗ с приложением	28
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц Малоярославская - Краснодонская - Ю.Гагарина - Чувашская в Ленинградском районе, 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 22 декабря 2004 г. №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 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 т 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 квартала, является постановление мэра г.Калининграда №2947 от 28.10.2004 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Малоярославская - Краснодонская - Ю.Гагарина - Чувашская в Ленинградском районе" и постановление мэра г.Калининграда №855 от 23.03.2005 г. "О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города от 28.10.2004 №2947

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в восточной части города в многофункциональной общественно-жилой зоне.

Квартал ограничен с северо-запада красными линиями магистральной улицы общегородского значения ул.Ю.Гагарина с северо-востока красными линиями улицы местного значения - ул.Краснодонская, с юго-востока - красными линиями проектируемой улицы местного значения, с юго-запада - красными линиями ул.Чувашская.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 142541,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в кадастровом квартале № 39:15:13-26-04

Существующая жилая застройка представлена 2-3 эт. многоквартирными жилыми домами довоенной постройки, 4-5 эт. многоквартирными жилыми домами 70х-90х лет строительства.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) девять земельных участков, площадью - 16858,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 16848,00 м<sup>2</sup> и ранее сформирован один земельный участок, площадью – 1239,00 кв.м. Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий– 18087,00 кв.м

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых домов, границы территории общего пользования для устройства транспортно-пешеходных связей и прокладки инженерных коммуникаций а также площадь сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объектов строительства.

Проектом предлагается:

- сохранить все ранее созданные (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированные земельные участки;
- сформировать земельные участки под существующие жилые дома;
- сформировать границы территории общего пользования;
- сформировать границы сверхнормативной территории под размещение объектов строительства;

Нормативная площадь земельных участков существующих жилых домов определяется в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и с учетом границ сложившимся за годы эксплуатации зданий.

### **2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

*Результаты расчета приведены в таблице I*

## 2.2. Расчет площади земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 42541,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах красных линий – 18087,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у.}$$

где  $S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{к.}$  - площадь квартала в красных линиях;  $S_{к.} = 42541,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у.}$  – площадь ранее созданных и ранее сформированных зем. участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 18087,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 42541,00 - 18087,00 = 24454,00 \text{ м}^2$$

Площадь территории подлежащей межеванию – 24454,00 м<sup>2</sup>.

Размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с учетом удельного показателя земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times U_{п.з.д.}$$

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

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

$U_{п.з.д.}$  - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности и года строительства

Общая площадь формируемых земельных участков под существующие жилые дома – 143225,00 м<sup>2</sup>.

Площадь сверхнормативной территории определяется, как разница между площадью территории подлежащей межеванию и площадью формируемых земельных участков под сущ. жилые дома.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

$$S_{с.н.} = S_{м.} - S_{ф.з.у.} - S_{о.п.}$$

где  $S_{с.н.}$  - площадь сверхнормативной территории;

$S_{м.}$  - площадь территории подлежащей межеванию,  $S_{м.} = 39373,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - площадь формируемых земельных участков сущ. зданий,  $S_{ф.з.у.} = 16530,00 \text{ м}^2$

$S_{о.п.}$  – площадь территории общего пользования,  $S_{о.п.} = 1222,00 \text{ м}^2$

$$S_{с.н.} = 24454,00 - 16530,00 - 1222,00 = 18483,00 \text{ м}^2$$

Площадь сверхнормативной территории – 6702,00 кв.м

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

## 2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Малоярославская - Краснодонская - Ю.Гагарина - Чувашская в Ленинградском районе г.Калининграда, сохраняются все ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ЕГРЗ) и ранее сформированные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 18087,00 м<sup>2</sup>.

и формируется десять земельных участков, в т.ч.:

**два земельных участков под нежилые здания, сооружения:**

Уч.№11 – площадью 588,00 м<sup>2</sup> – под нежилое здание, сооружение;

Уч.№12 – площадью 1617,00 м<sup>2</sup> – под нежилое здание, сооружение;

**четыре земельных участков под существующие жилые дома, в т.ч:**

Уч.№13 – площадью 1627,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Чувашская 1-5;

Уч.№14 – площадью 3330,00 м<sup>2</sup> - под существующие жилые дома ,  
расположенные по адресу пер.Краснодонский 2, 4;

Уч.№15 – площадью 1884,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом,  
расположенный по адресу ул.Краснодонская 8;

Уч.№16 – площадью 7484,00 м<sup>2</sup> - под существующие жилые дома ,  
расположенные по адресу ул.Чувашская 9, 11;

**один земельный участок территории общего пользования:**

Уч.№17 – площадью 1222,00 м<sup>2</sup>;

**три земельных участка сверхнормативной территории, в т.ч.:**

Уч.№45 – площадью 229,00 м<sup>2</sup> - для перераспределения;

Уч.№46 – площадью 106,00 м<sup>2</sup> - для перераспределения;

Уч.№52 – площадью 6367,00 м<sup>2</sup> - под размещение объектов строительства жилой зоны.

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2005 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>4,2541</b>	<b>4,2541</b>
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	<b>2,4454</b>	<b>2,4454</b>
	<b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территории жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территории многоэтажной застройки</li> <li>- территории малоэтажной застройки в т.ч.</li> <li>- малоэтажные многоквартирные жилые дома</li> <li>- малоэтажные жилые дома коттеджного типа с приусадебными земельными участками</li> <li>- заброшенные сады, огороды и пустыри</li> </ul> </li> <li>• <b>территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения</b></li> <li>• <b>территории промышленной и коммунально-складской застройки</b></li> <li>• <b>прочие территории</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1,5547</b></li> <li>1,5547</li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li>0,2205</li> <li>0,6702</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1,5547</b></li> <li>1,5547</li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li>0,2205</li> <li>0,6702</li> </ul>
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -		0,6702
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ранее созданные зем.участки</li> <li>- зеленые насаждения общего пользования</li> <li>- улицы, дороги, проезды, площади</li> <li>- прочие территории общего пользования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> <li>- " -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,8087</li> <li>1,8087</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,8087</li> <li>1,8007</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> </ul>