

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

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а  
в границах красных линий улиц:  
ген.Соммера – Пролетарская – Проф.Севастьянова  
в Ленинградском районе  
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2003 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b><i>А. Пояснительная записка</i></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 территории нормативного благоустройства существующей территории жилых домов _____	6
Таблица I _____	7
2.2 Определение площади земельных участков существующих жилых домов _____	8
Таблица II _____	9
2.3. Выводы _____	10
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта</b> _____	<b>11</b>
<b><i>Б. Графический материал</i></b> _____	<b>12</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочными ограничениями) _____	13
2 План границ земельных участков _____	14
<b><i>В. Исходные данные</i></b> _____	<b>15</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда №1702 от 16.07.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Ген. Соммера – Пролетарская – Проф. Севастьянова в Ленинградском районе"; _____	16
2. Границы территории межевания _____	17
3. Задание на разработку градостроительной документации _____	18-21
4. Данные администрации Ленинградского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям _____	22-23
5. Данные существующему жилому фонду _____	24
6. Данные МУП ЖЭУ №7 по существующему жилому фонду и населению _____	25
7. Выписки из ЕГРЗ с приложением _____	26-29
8. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением _____	30-37

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: ген. Соммера – Пролетарская – Проф. Севастьянова 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.”;

- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 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. Составе и содержанию работ.»

- 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”;

- «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»

- 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 №1723 от 16.07.2003 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Ген.Соммера – Пролетарская – Проф.Севастьянова в Ленинградском районе".

## 1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен на территории внутреннего города 17-19 в.в. в зоне жилой застройки средней плотности и ограничен: с севера красной линией улицы местного значения – ул. Ген. Соммера, с востока красной линией улицы районного значения – ул. Пролетарская, с юга красной линией улицы местного значения – ул. Проф. Севастьянова, с запада красной линией второстепенного проезда – ул. Пороховая.

Площадь территории в согласованных границах составляет 20246,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:13-23-16

Существующая жилая застройка представлена 4-6 этажными многоквартирными жилыми домами 1965-71 года строительства.

Часть территории квартала находится в водо-охранной зоне от пруда Нижний

На территории квартала два ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, общей площадью 5037,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 4947,00 м<sup>2</sup>

## 2. Проектное решение

Проектом определяются площадь и границы земельных участков существующих зданий, а также площадь сверхнормативных земельных участков.

Один ранее созданный земельный участок предлагается ликвидировать, один земельный участок созданный под строительство торгового павильона предлагается переформировать с учетом сложившихся после строительства границ.

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

Проектом межевания предлагается сформировать земельные участки под обслуживание каждого жилого дома и территорию общего пользования под размещение нормативного благоустройства.

Границы земельных участков существующих жилых домов предлагается установить по красным линиям, существующим проездам и другим естественным границам, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## 2.2. Определение площади нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории

Площадь территории в согласованных границах красных линий составляет 20246,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и земельных участков, составляет 5037,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 4947,00 м<sup>2</sup>.

В т.ч. сохраняется пере

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

$$S_{м.} = S_{к.} - S_{с.з.у}$$

где  $S_{м.}$  - площадь территории межевания;

$S_{к.}$  - площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{к.} = 20246,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.з.у}$  – площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков в границах красных линий;  $S_{с.з.у.} = 61,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 20246,00 - 61,00 = 20185,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет 20185,00 м<sup>2</sup>.

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;

Границы земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, существующим проездам и другим естественным границам.

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

## **2.1. Расчет площади территории нормативного благоустройства существующей территории жилых домов**

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.13 табл.2.

Результаты расчета приведены в таблице I

## 2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Ген.Соммера – Пролетарская – Проф.Севастьянова в Ленинградском районе, переформируется земельный участок №1 с сохранением площади 110,00м<sup>2</sup>; ликвидируется земельный участок №2 площадью 4927,00 м<sup>2</sup>,

Формируется 7 земельных участков, в т.ч.:

**четыре земельных участка под существующие здания, в т.ч:**

- Уч.№2 – площадью 1576,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Пролетарской, 43-53;
- Уч.№3 – площадью 2145,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Ген.Соммера, 32-44;
- Уч.№4 – площадью 2181,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Ген.Соммера, 46-56;
- Уч.№5 – площадью 2080,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Ген.Соммера, 58-68;

**два земельных участка территории общего пользования:**

- Уч.№6 – площадью 10974,00 м<sup>2</sup>
- Уч.№7 – площадью 904,00 м<sup>2</sup>

**один земельный участок под размещение объекта строительства:**

- Уч.№8 – площадью 325,00 м<sup>2</sup>, - *который можно использовать под строительство фитнес центра*



### 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	2,0246	2,0246
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</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 5 этажной застройки</li> <li>- территории малоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li><b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажные многокв. жилые дома с приквартирными земельными участками</li> <li>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</li> <li>- огороды</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>сверхнормативная территория</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	2,0185  2,0185  —  2,0185  —  —  —  —  —  —  —  —	2,0185  1,986  —  1,986  —  —  —  —  —  0,0325  —  —  —
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию,</b> <b>в том числе :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ранее созданные земельные участки</li> <li>- зеленые насаждения общего пользования</li> <li>- улицы, дороги, проезды, площади</li> <li>- прочие территории общего пользования</li> </ul>	- " -  - " -  - " -	0,0061  0,0061  —  —	0,0061  0,0061  —  —

***Б. Графический материал***

# 1. Опорный план

## 2. Эскиз генплана

### **3. План границ земельных участков**

## ***В. Исходные данные***

**1. Постановление мэра г.Калининграда №821 от 26.03.2002г. «О проведении межевания территории по улице Яналова,5 в Центральном районе»**

## **2. Границы территории межевания**



### **3. Задание на проектирование**





#### **4. План кадастрового квартала с приложением на 6 листах**















**5. Распоряжение комитета муниципального имущества №1039 от 29 августа 2002г. с приложением на 1 листе**



## **6. Данные по существующему жилому фонду и населению**

**7. Справка ЖСК «Риф», о количестве проживающих в жилом доме по  
ул.Яналова,5**

## **8. Данные по запроектированному жилому дому**

**9. Генплан на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева,  
выполненный ООО «Универсал и К»**



**10. План благоустройства на 30-квартирный жилой дом по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева, выполненный ООО «Универсал и К»**

**11. Заключение УГВЭ №02/-65 по рабочему проекту на строительство 30-квартирного жилого дома с офисами по ул.Л.Яналова – ул.Алябьева в Центральном районе г.Калининграда**

















**12. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 5 листах**