

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:  
Л. Толстого – Ленинградская – Лескова – руч. Северный  
в Ленинградском районе  
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2002 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b><i>А. Пояснительная записка</i></b>	<b>3</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>4</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Расчет площади земельных участков существующих жилых домов</b>	<b>5</b>
Таблица I	6
<b>2.2. Выводы</b>	<b>7</b>
<b><i>Б. Графический материал</i></b>	<b>8</b>
<b>1. Опорный план</b>	<b>9</b>
<b>2. Эскиз генплана</b>	<b>10</b>
<b>3. План границ земельных участков</b>	<b>11</b>
<b><i>В. Исходные данные</i></b>	<b>12</b>
<b>1. Постановление мэра г.Калининграда №1626 от 11.06.2002г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий улиц: Л.Толстого - Ленинградская - Лескова - руч.Северный в Ленинградском районе г.Калининграда»</b>	<b>13</b>
<b>2. Границы территории межевания</b>	<b>14</b>
<b>3. Задание на проектирование</b>	<b>15-17</b>
<b>4. Данные по существующему жилому фонду и населению</b>	<b>18</b>
<b>5. Данные Администрации Ленинградского района о способе сбора бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды и введении в эксплуатацию строений</b>	<b>19</b>
<b>6. Выписки из ЕГРЗ</b>	<b>20-41</b>
<b>7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением на 8 листах</b>	<b>42</b>

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала жилой застройки, 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»;

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г.Калининграда от 11.06.2002 г. «О проведении межевания квартала в границах красных линий ул. Л.Толстого – ул. Ленинградской – ул. Лескова – руч.Северный в Ленинградском районе г. Калининграда.»

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, в котором производится расчет площадей земельных участкови выполняется проект межевания, расположен в северо-восточной парковой и жилой зоне, в районе жилой застройки низкой плотности. Квартал ограничен улицами: Л.Толстого, Ленинградская, Лескова и ручьем Северный.

Площадь квартала в красных линиях составляет – 34378,00 м<sup>2</sup>.

Территория квартала расположена на территории кадастрового квартала №39:15:13-18-08.

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными жилыми домами в т.ч. довоенной постройки и 4 эт. 59 кв. жилым домом, построен в 1982 году.

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

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков составляет 10098,00 м<sup>2</sup>, в том числе в границах красных линий – 10037,00 м<sup>2</sup>, в том числе сохраняемых в границах красных линий - 7184,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания квартала выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков, кроме земельных участков:

-№15 (кадастровый №39:15:13-18-08:0015),

-№18 (кадастровый №39:15:13-18-08:0018),

-№19 (кадастровый №39:15:13-18-08:0019),

-№21 (кадастровый №39:15:13-18-08:0021),

Данные земельные участки предлагается реформировать с учетом сложившихся границ в результате строительства жилых домов на данных участках.

### **2.1. Расчет площади земельных участков существующих жилых зданий.**

Расчет площади земельных участков существующих жилых домов выполняется в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативная площадь 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 разной этажности

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

*Данные по нормативным и проектным площадям земельных участков 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 ул. Л.Толстого, ул. Ленинградская, ул. Лескова, руч.Северный сформировано 16 земельных участков, в т.ч. 9 земельных участков под существующие жилые здания и 2 земельных участка общего пользования и земельных участков свободных от прав третьих лиц общей площадью 7267,00 м<sup>2</sup>.

Земельный участок №36, площадью 72,00 м<sup>2</sup> возможно присоединить к ранее созданному земельному участку №11 (кадастровый № 39:15:13-18-24:0011);или использовать как территорию общего пользования участков №11 и №13

Земельный участок №37 площадью 644,00 м<sup>2</sup> возможно присоединить к ранее сформированным земельным участкам № 30 и № 31.

Земельный участок №38 площадью 4045,00 м<sup>2</sup> *может быть использован как место размещения объектов строительства жилой зоны.*

## ***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**