

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:  
Яблоневая аллея – Нахимова - Энгельса  
в Октябрьском районе  
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград

2003 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b><i>A. 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 Определение площади нормативных придомовых земельных участков существующих зданий и площади сверхнормативной территории	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта</b>	<b>9</b>
<b><i>Б. Графический материал</i></b>	<b>10</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
<b><i>В. Исходные данные</i></b>	<b>13</b>
1. Постановление мэра г.Калининграда №2328 от 06.10.2003 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Яблонева аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском районе";	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16-19
4. Данные администрации Октябрьского района о способе сбора и вывозе бытовых отходов, договорах краткосрочной аренды зем. участков и нежилым строениям	20-22
5. Данные по существующему жилому фонду	23
6. Данные МУП ЖЭУ №18 по существующему жилому фонду и населению	24
7. Данные К Ф ДФГУП "Калининградтехинвентаризация" по жилому фонду	25
8. Выписки из ЕГРЗ	26-35
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	36-42

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала, ограниченного красными линиями улиц: Яблонева аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском 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. Состав и содержание 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 №2328 от 06.10.2003 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц Яблонева аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском районе ".

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной части города, на территории фортового пояса 19-20 в.в., в зоне жилой застройки низкой плотности и ограничен красными линиями улиц: ул.Энгельса, просп.Победы – магистральные улицы общегородского значения, ул.Нахимова – местного значения, ул. Яблоневая аллея – пешеходная. На территории квартала расположены два здания – памятники архитектуры и градостроительства нач. XX века: жилой дом по ул.Энгельса 23-25 и жилой дом по ул.Энгельса 3.

Площадь квартала в согласованных границах составляет 20136,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала

№39:15:11-10-28

Существующая жилая застройка представлена 1-3 этажными жилыми домами коттеджного типа с приусадебными участками в основном довоенной постройки, индивидуальными жилыми домами 1998-2001 года строительства, также на территории квартала находится кинотеатр.

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне и зоне шумового дискомфорта от просп.Победы.

На территории квартала восемнадцать ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, площадью 7329,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. сохраняемых в границах красных линий – 5547,00 м<sup>2</sup>, и несколько земельных участков краткосрочной аренды под сад-огород и существующие гаражи.

## **2. Проектное решение**

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

Предлагаются к ликвидации два ранее созданных земельных участка:  
участок №17 под садово-огородное хозяйство – площадью 559,00 м<sup>2</sup>,  
участок №18, под гараж – площадью 26,00 м<sup>2</sup>.

Предлагаются к ликвидации земельные участки краткосрочной аренды.

Переформируются два земельных участка:

участок №15 - под строительство жилого дома, т.к. его границы были сформированы без учета красных линий. После переформирования площадь участка составляет - 610,00 м<sup>2</sup>.

участок №16 - под существующий жилой дом, т.к. его границы были сформированы без учета красных линий и существующего благоустройства. После переформирования площадь участка составляет - 570,00 м<sup>2</sup>.

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков принимаются без изменений. Общая площадь сохраняемых ранее созданных земельных участков - 5577,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 5547,00 м<sup>2</sup>. Общая площадь переформированных земельных участков – 1180,00 м<sup>2</sup>.

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».

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

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

Площадь квартала в согласованных границах составляет - 20136,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, составляет 5577,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 5547,00 м<sup>2</sup>.

Площадь территории подлежащей межеванию определяем по формуле:

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

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

$S_{к.}$  - площадь территории квартала в красных линиях;  $S_{к.} = 20136,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{с.с.з.у.}$  – площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) в границах красных линий;  $S_{с.с.з.у.} = 5547,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{з.о.п.}$  – земли общего пользования (не подлежащие межеванию),  $S_{з.о.п.} = 186,00 \text{ м}^2$ ;

$$S_{м.} = 20136,00 - 5547,00 - 186,00 = 14403,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь территории межевания составляет 14403,00 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.

Площадь сверхнормативной территории определяется как разница между площадью территории межевания и площадью формируемых земельных участков.

Сверхнормативная территория рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{м.}$  - площадь территории межевания;  $S_{м.} = 14403,00 \text{ м}^2$ ;

$S_{ф.з.у.}$  - суммарная площадь формируемых земельных участков существующих зданий;  $S_{ф.з.у.} = 10249,00 \text{ м}^2$ .

$S_{т.о.п.}$  - площадь территории общего пользования;  $S_{т.о.п.} = 143,00 \text{ м}^2$ .

$$S_{с.н.} = 14403,00 - 10249,00 - 143,00 = 4011,00 \text{ м}^2$$

Таким образом, площадь сверхнормативной территории составляет 4011,00 м<sup>2</sup>.

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

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Яблонева аллея – Нахимова – Энгельса в Октябрьском районе, сохраняются четырнадцать ранее созданных земельных участков (№№1-14) общей площадью, в границах красных линий – 5547,00 м<sup>2</sup>. Переформируется два земельных участка (№№15-16) общей площадью – 1180,00 м<sup>2</sup>. Формируется 18 земельных участков, в т.ч.:

**девять земельных участков под существующие здания, в т.ч:**

- Уч.№17 – площадью 662,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Нахимова, 17;
- Уч.№18 – площадью 1170,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 27-29;
- Уч.№19 – площадью 882,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 23-25;
- Уч.№20 – площадью 1416,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 19-21;
- Уч.№21 – площадью 1254,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 15-17;
- Уч.№22 – площадью 500,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 13;
- Уч.№23 – площадью 104,00 м<sup>2</sup> - под существующий магазин,
- Уч.№24 – площадью 1280,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 9;
- Уч.№25 – площадью 690,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 3;
- Уч.№26 – площадью 511,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул.Энгельса, 1;
- Уч.№27 – площадью 600,00 м<sup>2</sup> - под существующий жилой дом, расположенный по адресу ул. Яблонева аллея, 7а;

**один земельный участок территории общего пользования:**

- Уч.№28 – площадью 143,00 м<sup>2</sup>, для земельных участков №8,26

**два земельных участка земель общего пользования:**

- Уч.№29 – площадью 166,00 м<sup>2</sup>;
- Уч.№30 – площадью 20,00 м<sup>2</sup>;

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

- Уч.№31 – площадью 67,00 м<sup>2</sup>; - *который можно присоединить к земельному участку сущ. жилого дома как сверхнормативную территорию,*
- Уч.№32 – площадью 17,00 м<sup>2</sup>, - *который можно присоединить к ранее созданному земельному участку №5;*
- Уч.№33 – площадью 3067,00 м<sup>2</sup>, - *который можно использовать под размещение объектов строительства, часть участка, площадью –537,00 м<sup>2</sup> находится в зоне шумового дискомфорта;*
- Уч.№34 – площадью 860,00 м<sup>2</sup>, - *который можно использовать под размещение объектов строительства*





## ***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**