

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МП «Городской центр геодезии»  
Городского округа «Город Калининград»

Проект

м е ж е в а н и я    к в а р т а л а  
в границах красных линий улиц:  
Нарвская – Зеленая – Адм.Макарова – Ст.лейт.Сибирякова  
(Откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2010 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки \_\_\_\_\_

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов \_\_\_\_\_

Таблица 1 \_\_\_\_\_

Таблица 2 \_\_\_\_\_

2.3 Выводы \_\_\_\_\_

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания \_\_\_\_\_

Б. Графический материал: \_\_\_\_\_

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). \_\_\_\_\_

2. План границ земельных участков \_\_\_\_\_

3. Разбивочный чертеж красных линий \_\_\_\_\_

В. Исходные данные \_\_\_\_\_

1. Постановление Главы администрации Городского Округа "Город Калининград" от 15.04.2010 г. № 702 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда \_\_\_\_\_

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) \_\_\_\_\_

3. Выписки ГКН \_\_\_\_\_

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Нарвская – Зеленая – Адм.Макарова – Ст.лейт.Сибирякова в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №4654;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 15.04.2010 г. № 702 “О разработке проекта межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт №3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2010 году от 13.04.10 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Зеленая; с востока красными линиями установленными по береговой линии ручья; с юга красными линиями улицы районного значения – ул. Ст.лейт.Сибирякова; с запада красными линиями улицы районного значения – ул. Нарвская. Площадь территории межевания в согласованных границах – 106013 м<sup>2</sup>, в границах красных линий – 102890,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:131418.

Существующая жилая застройка представлена 1-3,5,9,12-этажными многоквартирными домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано двадцать семь земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 48313,00 м<sup>2</sup>, в том числе в границах красных линий улиц 47199,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов.

Границы ранее образованных земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды.

## **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 1.

## **2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий**

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}}$$

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

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Нарвская – Зеленая – Адм.Макарова – Ст.лейт.Сибирякова в Ленинградском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 47199,00м<sup>2</sup> и формируется тридцать пять земельных участков, в т.ч.:

**двадцать пять земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:**

28	под многоквартирный дом	<b>2140.00</b>
	28/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	681.00
29	под многоквартирный дом	<b>2245.00</b>
	29/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	605.00
30	под многоквартирный дом	<b>2475.00</b>
	30/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	724.00
31	под многоквартирный дом	<b>1035.00</b>
	31/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	43.00
	31/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
32	под многоквартирный дом	<b>3140.00</b>
	32/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	486.00
	32/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	228.00
33	под обл. многоквартирного дома по ул. Нарвской, 68 (размещение нормативного благоустройства)	<b>1100.00</b>
	33/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	130.00
34	под многоквартирный дом	<b>1200.00</b>
	34/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	384.00
	34/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	68.00
35	под обл. многоквартирного дома по ул. Нарвской, 64 (размещение нормативного благоустройства)	<b>200.00</b>
	35/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	43.00
	35/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
36	под многоквартирный дом	<b>1470.00</b>
	36/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	178.00
	36/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	324.00
37	под многоквартирный дом	<b>896.00</b>
	37/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	56.00
	37/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	202.00
38	под обл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 60 (размещение нормативного благоустройства)	<b>509.00</b>
	38/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	198.00
	38/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
39	под многоквартирный дом	<b>900.00</b>
	39/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	12.00
	39/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	124.00

40	под обл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 58 (размещение нормативного благоустройства)	<b>480.00</b>
	<i>40/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>272.00</i>
41	под многоквартирный дом	<b>2944.00</b>
	<i>41/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1064.00</i>
42	под обл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 56 (размещение нормативного благоустройства)	<b>1876.00</b>
	<i>42/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>79.00</i>
	<i>42/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>71.00</i>
43	под многоквартирный дом	<b>3368.00</b>
	<i>43/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>876.00</i>
44	под обл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 54 (размещение нормативного благоустройства)	<b>880.00</b>
	<i>44/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>280.00</i>
45	под многоквартирный дом	<b>2525.00</b>
	<i>45/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>129.00</i>
46	под обл. многоквартирного дома по ул. Ст.лейт.Сибирякова, 48 (размещение нормативного благоустройства)	<b>660.00</b>
	<i>46/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>82.00</i>
47	под многоквартирный дом	<b>4544.00</b>
	<i>47/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>825.00</i>
48	под многоквартирный дом	<b>5945.00</b>
	<i>48/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>129.00</i>
49	под обл. многоквартирного дома по ул. Адм.Макарова, 1-9 (размещение нормативного благоустройства)	<b>1580.00</b>
	<i>49/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>346.00</i>
	<i>49/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>127.00</i>
50	под многоквартирный дом	<b>3600.00</b>
	<i>50/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>470.00</i>
	<i>50/2 - проезд</i>	<i>366.00</i>
51	под многоквартирный дом	<b>3600.00</b>
	<i>51/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>397.00</i>
52	под обл. многоквартирного дома по ул. Нарвской, 68А (размещение нормативного благоустройства)	<b>200.00</b>
	<i>52/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>89.00</i>

**два земельных участка под нежилые строения, в т.ч.:**

53	под магазин	<b>276.00</b>
	<i>53/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>181.00</i>
56	под металлические гаражи для льготной категории граждан	<b>170.00</b>
	<i>56/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>54.00</i>
	<i>56/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>19.00</i>

**земельный участок под объекты зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1):**

54	под объекты зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)	<b>407.00</b>
----	--	---------------



**земельный участок под установку контейнеров для сбора ТБО:**

55	под установку контейнеров для сбора ТБО	32.00
----	---	-------

**земельный участок для присоединения к ранее образованному  
земельному участку:**

57	для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:131418:17	14.00
----	--	-------

**два земельных участка для перераспределения, в т.ч.:**

58	для перераспределения	373.00
59	для перераспределения	853.00

**три земельных участка под проезды общего пользования, в т.ч.:**

60	проезд общего пользования	461.00
61	проезд общего пользования	3068.00
62	проезд общего пользования	525.00

### 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>10,2890</b>	<b>10,2890</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>5,5691</b>	<b>5,5691</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	<b>4,9512</b>	<b>4,9512</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,9365</b>	<b>0,9365</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>2,3693</b>	<b>2,3693</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	<b>1,6454</b>	<b>1,6454</b>
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	-	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>4,7199</b>	<b>4,7199</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>4,7199</b>	<b>4,7199</b>

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

