

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 т е р р и т о р и и  
в границах красных линий  
ул. Одесская – ул. Мичурина – ул. Мечникова –  
ул. Шишкина – ул. Семипалатинская

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2011 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный план красных линий	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	15
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
4. Выписки из ГКН	25

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Одесская – ул. Мичурина – ул. Мечникова – ул. Шишкина – ул. Семипалатинская 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 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- 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;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "О разработке проектов 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 2011 году от 08.02.11г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Территория с запада ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Одесская, с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Мичурина, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Мечникова, с юга – красными линиями улицы местного значения – ул. Шишкина, внутри территории межевания красными линиями улицы местного значения – ул. Семипалатинская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:141707.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 67588,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 46 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 33443,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Проектом межевания предлагается уточнение границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:141707:3, 39:15:141707:31, 39:15:141707:30, 39:15:141707:26 и 39:15:141707:64 с учетом сложившейся градостроительной ситуации. Также предлагается ликвидировать земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:141707:19, 39:15:141707:18, 39:15:141707:20, 39:15:141707:24 и 39:15:141707:22.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## 2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1  $m^2$  общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

где  $S_{норм.}$  - нормативный размер участка,  $m^2$

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений,  $m^2$

$Y_{z.d.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

*Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Одесская – ул. Мичурина – ул. Мечникова – ул. Шишкина – ул. Семипалатинская образуется 33 земельных участка:

37	под индивидуальный жилой дом, неоконченный строительством по ул. Мечникова, 2	975.00
38	для строительства индивидуального жилого дома по ул. Семипалатинской, 7	600.00
39	под многоквартирный дом по ул. Мечникова, 6	1283.00
40	под строительство жилого дома по ул. Семипалатинской, 15	600.00
41	под строительство жилого дома по ул. Семипалатинской, 25	900.00
42	под строительство жилого дома по ул. Семипалатинской, 4	600.00
43	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Семипалатинской, 55	686.00
44	под магазин по ул. Мичурина, 6А	223.00
45	под размещение объекта строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	5247.00
46	под размещение объекта строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	2230.00
47	под размещение объекта строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	1224.00
47/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	173.00
48	под размещение объекта строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	7808.00
49	под размещение объекта строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	6654.00
50	территория совместного использования (проезд)	450.00
51	территория совместного использования (пешеходная дорожка)	100.00
52	территория совместного использования (проезд)	210.00
53	для присоединения к земельному участку № 34	40.00
54	для присоединения к земельному участку № 30	170.00
55	для присоединения к земельному участку № 29	138.00
56	для присоединения к земельному участку № 29	316.00
57	для присоединения к земельному участку № 28	180.00
58	для присоединения к земельному участку № 5	290.00
59	для присоединения к земельному участку № 6	580.00
60	для присоединения к земельному участку № 7	705.00
61	для присоединения к земельному участку № 24	408.00
62	для присоединения к земельному участку № 18	200.00
63	для присоединения к земельному участку № 17	214.00
64	для присоединения к земельному участку № 16	158.00
65	для присоединения к земельному участку № 13	512.00
66	для присоединения к земельному участку № 12	91.00
67	для присоединения к земельному участку № 12	215.00
68	для перераспределения	32.00
69	для перераспределения	225.00
	Итого образуемых земельных участков	33664.00

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>6,7588</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территория жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>3,3675</b> <b>0,5044</b> <b>0,5044</b> - <b>0,0983</b> <b>2,7637</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>2,8256</b> <b>2,8256</b>

*Б. Графический материал*

***В. Исходные данные***

**Данные генерального плана г. Калининграда,  
выполненного НПФ «ЭНКО»**

<b>Раздел генерального плана</b>	<b>Выписка</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b><i>Функциональное зонирование</i></b> (схема функционального зонирования и градостроительного регулирования)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Проектное градостроительное зонирование</i></b> (схема существующего положения проектируемой территории в структуре города)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Основные градоформирующие элементы исторической среды</i></b> (схема границ территорий объектов культурного наследия)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Природно-экологический раздел</i></b> (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	