

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 Красная – Косм. Пацаева –  
Шиллера – С. Разина  
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2010 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. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки                                                                                                                                                           | 6  |
| Таблица II                                                                                                                                                                                                                 | 8  |
| 2.3. Выводы                                                                                                                                                                                                                | 9  |
| 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания                                                                                                                                                             | 10 |
| Б. Графический материал:                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| 1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)                                                                                               | 12 |
| 2. План границ земельных участков                                                                                                                                                                                          | 13 |
| 3. Разбивочный план красных линий                                                                                                                                                                                          | 14 |
| В. Исходные данные                                                                                                                                                                                                         | 15 |
| 1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 702 от 15.04.2010 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"                   | 16 |
| 2. Выписки из ГКН                                                                                                                                                                                                          | 19 |
| 3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»                                                                                                                                                               | 23 |
| 4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-11859/и от 23.08.10г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Косм. Пацаева – Шиллера – С. Разина | 28 |
| 5. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Косм. Пацаева – Шиллера – С. Разина от 05.08.10г. № 2313                                             | 29 |

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Красная – Косм. Пацаева – Шиллера – С. Разина разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 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 народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета народных депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-11859/и от 23.08.10г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Косм. Пацаева – Шиллера – С. Разина, заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Косм. Пацаева – Шиллера – С. Разина от 05.08.10г. № 2313.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной жилой части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория с запада ограничена красными линиями магистрали районного значения – ул. Красная, с востока - красными линиями улицы районного значения - Шиллера, с севера улицы местного значения – Косм. Пацаева, с юга улицы местного значения – С. Разина.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121531.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 29030,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 3-4-этажными жилыми домами довоенной постройки и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 5 земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 9298,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии 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»

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем 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 I*

## **2.2. 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 правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

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

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

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Красная – Косм. Пацаева – Шиллера – С. Разина образуется:

|                                            |                                                |          |                 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|-----------------|
| <b>6</b>                                   | под многоквартирный дом по ул. Красной, 38-40А |          | <b>3035.00</b>  |
| 6/1                                        |                                                | проезд - | 145.00          |
| <b>7</b>                                   | под многоквартирный дом по ул. Шиллера, 25-27  |          | <b>3900.00</b>  |
| 7/1                                        |                                                | проезд - | 362.00          |
| <b>8</b>                                   | под многоквартирный дом по ул. Красной, 34-36А |          | <b>3350.00</b>  |
| 8/1                                        |                                                | проезд - | 61.00           |
| 8/2                                        |                                                | проезд - | 57.00           |
| <b>9</b>                                   | под многоквартирный дом по ул. Красной, 30-32  |          | <b>2950.00</b>  |
| 9/1                                        |                                                | проезд - | 57.00           |
| <b>10</b>                                  | под многоквартирный дом по ул. Шиллера, 11-23  |          | <b>6370.00</b>  |
| <b>11</b>                                  | под объект гражданской обороны                 |          | <b>95.00</b>    |
| <b>12</b>                                  | для перераспределения                          |          | <b>32.00</b>    |
| <b>Итого образуемых земельных участков</b> |                                                |          | <b>19732.00</b> |

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

| N<br>п/п | Наименование показателей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Единица<br>измерения                                                   | Соврем.<br>состояние<br>на 2010 год                                                                        | Расчетный<br>срок                                                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | га                                                                     | <b>2,9030</b>                                                                                              | <b>2,9030</b>                                                                                              |
| 2        | <b>Территория, подлежащая межеванию</b><br><br><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 многоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b></li> </ul> | - " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " - | <b>1,9732</b><br><br><b>1,9605</b><br><br>—<br><br><b>1,9605</b><br><br><b>0,0095</b><br><br><b>0,0032</b> | <b>1,9732</b><br><br><b>1,9605</b><br><br>—<br><br><b>1,9605</b><br><br><b>0,0095</b><br><br><b>0,0032</b> |
| 3        | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b><br>Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - " -                                                                  | <b>0,9298</b><br><br>0,9298                                                                                | <b>0,9298</b><br><br>0,9298                                                                                |