

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МУП г. Калининграда «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  
Чекистов – пер.Щорса -  
- ул.Щорса – Красная  
(Откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2009 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий	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
В. Исходные данные	13
1. Постановление Главы администрации Городского Округа "Город Калининград" от 12.02.2009г. № 233 "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Чекистов - пер.Щорса - ул.Щорса - Красная в Центральном районе»	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16
4. Выписки из Единого Государственного Реестра Земель	20
5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	23

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Чекистов – пер.Щорса – ул.Щорса - Красная в Центральном районе 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;
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;
- 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»;
- 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.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 12.02.2009г. № 233 “О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Чекистов – пер.Щорса – ул.Щорса - Красная в Центральном районе», муниципальный контракт №16 по лоту №1 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году от 11.08.09 .

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северо-западной жилой части, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена с запада красной линией улицы районного значения - ул. Красная; с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Чекистов; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Щорса; с востока красными линиями улицы местного значения – пер. Щорса.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 13046,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 39:15:121307.

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными многоквартирными домами довоенной постройки и 5-6-этажными многоквартирными домами современной постройки.

На территории квартала ранее создано (сформировано и зарегистрировано в ЕГРЗ) два земельных участка, площадью - 442,00 м<sup>2</sup>.

Суммарная площадь сохраняемых без изменения ранее созданных земельных участков - 442,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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

Границы ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) 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 формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## 2.1 Расчет площади земельных участков существующих зданий

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

Нормативный размер земельного участка каждого существующего жилого 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 в кондоминиуме, 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 и года строительства.

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих жилых домов приведены в таблице 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 улиц Чекистов – пер.Щорса – ул.Щорса - Красная в Центральном районе, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-2), общей площадью в границах красных линий – 442,00м<sup>2</sup> и формируется десять земельных участков, в т.ч.:

**Семь земельных участков под существующие многоквартирные дома, в т.ч.:**

3	под существующий многоквартирный дом по ул.Чекистов, 41-47 – пер.Щорса, 2-4, в т.ч.:	<b>3895.00</b>
	<i>проезд</i>	543.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1221.00
4	под существующий многоквартирный дом по ул.Красной, 88-90, в т.ч.:	<b>1187.00</b>
	<i>проезд</i>	30.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	170.00
5	под существующий многоквартирный дом по ул.Красной, 80-86, в т.ч.:	<b>1586.00</b>
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	369.00
6	под существующий многоквартирный дом по ул.Красной, 76-78, в т.ч.:	<b>790.00</b>
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	207.00
7	под существующий многоквартирный дом по пер.Щорса, 6-16, в т.ч.:	<b>3152.00</b>
	<i>проезд</i>	270.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	993.00
8	под существующий многоквартирный дом по ул.Щорса, 14 – ул.Красной, 74, в т.ч.:	<b>1303.00</b>
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	166.00
9	под существующий многоквартирный дом по ул.Щорса, 12, в т.ч.:	<b>423.00</b>
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	51.00

**земельный участок под проезд совместного использования**

10	Под проезд совместного использования, в т.ч.:	<b>152.00</b>
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	85.00

**два земельных участка для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121307:3, в т.ч.:**

11	для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:121307:3	<b>7.00</b>
12	для присоединения к зем.уч. с кадастровым номером 39:15:121307:3	<b>4.00</b>

**земельный участок для установки контейнеров для сбора ТБО**

13	зем. участок для установки контейнеров для сбора ТБО, в т.ч.:	<b>105.00</b>
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	55.00

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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,3046</b>	<b>1,3046</b>
2	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	- " -	<b>1,2604</b>	<b>1,2604</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• <b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>1,2336</b>	<b>1,2336</b>
	- территории малоэтажной застройки	- " -	<b>0, 3986</b>	<b>0, 3986</b>
	- территории среднеэтажной застройки	- " -	<b>0, 8350</b>	<b>0, 8350</b>
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	—	—
3	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,0442</b>	<b>0,0442</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки		<b>0,0442</b>	<b>0,0442</b>



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

