

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:  
Маршала Борзова – Авторемонтная – Каштановая аллея – Генерала Захарова

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. Выписки ГКН \_\_\_\_\_

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

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Маршала Борзова – Авторемонтная – Каштановая аллея – Генерала Захарова в г.Калининграде 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 народных депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением окружного Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №146;
- «Проект зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №4654;
- Положение «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 города, в зоне малоэтажной жилой застройки. Территория межевания ограничена с востока и севера красными линиями магистральных улиц районного значения – ул.Каштановая аллея и ул.Маршала Борзова; с запада и юга красными линиями улиц местного значения – ул.Авторемонтная и ул.Ген.-лт.Захарова.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 23895,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:121040.

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

На территории квартала ранее образовано два земельных участка, суммарной площадью - 3748.00м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых 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.

## 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 жилых домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», на основании данных ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

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.

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

### *Расчет фактического удельного показателя земельной доли:*

$$U_{\text{з.д.ф.}} = S_{\text{факт.}} / S$$

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

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

$U_{\text{з.д.ф.}}$  - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади.

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

## 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: Маршала Борзова – Авторемонтная – Каштановая аллея – Генерала Захарова в г.Калининграде, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-2), общей площадью – 3748,00м<sup>2</sup> и формируется 19 земельных участков, в т.ч.:

3	под многоквартирный дом	<b>1300.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций -44.00квм	
4*	под многоквартирный дом	<b>1800.00</b>
5	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,79-85	<b>671.00</b>
6*	под многоквартирный дом	<b>1070.00</b>
7	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,75-77	<b>562.00</b>
8*	под многоквартирный дом	<b>1373.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 247.00квм	
9	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,71-73	<b>750.00</b>
10*	под многоквартирный дом	<b>1220.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 135.00 квм	
11	под обслуживание многоквартирного дома по ул.Марш.Борзова,67-69	<b>385.00</b>
12	под многоквартирный дом	<b>2118.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 230.00квм	
13	под многоквартирный дом	<b>1080.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 95.00квм	
14	под многоквартирный дом	<b>1038.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций -104.00квм	
15	под многоквартирный дом	<b>1095.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций -112.00квм	
16	под многоквартирный дом	<b>880.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 87.00квм	
17	под многоквартирный дом	<b>2786.00</b>
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 431.00квм , проезд - 205.00 кв.м	
18	для размещения объектов капитального строительства зоны Ж-2	<b>1005.00</b>
19	под строительство детской площадки	<b>813.00</b>
20	под проезд общего пользования	<b>159.00</b>
21	территория, подлежащая перераспределению	<b>42.00</b>

Примечание:

\*Обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку, образованному под обслуживание данного многоквартирного дома.

### 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>2,3895</b>	<b>2,3895</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>2,0147</b>	<b>2,0147</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки,	- " -	<b>1,8128</b>	<b>1,8128</b>
	из них:			
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>1,5342</b>	<b>1,5342</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>0,2786</b>	<b>0,2786</b>
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	<b>0,1005</b>	<b>0,1005</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>0,3748</b>	<b>0,3748</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>0,3748</b>	<b>0,3748</b>



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

