

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  
Заводская – Береговая

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 благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
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 чертёж 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»	22

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Заводская – Береговая 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 21.11.2001г.

Основанием для разработки проекта межевания является 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", муниципальный контракт № 3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2010 году от 13.04.10г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в юго-западной части города, в прибрежной территории Калининградского залива, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория с севера ограничена южным берегом Калининградского залива, с запада - красными линиями второстепенного проезда без наименования, с востока - красными линиями улицы местного значения – Заводская и с юга - красными линиями улицы местного значения – Береговая.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:151305.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 15 666,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными жилыми домами и 9-этажным жилым домом современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образован один земельный участок, площадью 1 125,00 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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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*

***B. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Заводская - Береговая, сохраняются все ранее образованные земельные участки (№1), общей площадью в границах красных линий – 1 125,00м<sup>2</sup> и образуется шесть земельных участков, в т.ч.:

<b><i>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</i></b>		
2	Под многоквартирный дом по ул. Заводская, 31, в т.ч.:	<b>2972.00</b>
2/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	968.00
2/2	охранные зоны инженерных коммуникаций	56.00
2/3	охранные зоны инженерных коммуникаций	24.00
2/4	проезд	166.00
3	Под многоквартирный дом по ул. Заводская, 31, корпус 2, в т.ч.:	<b>2515.00</b>
3/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	263.00
3/2	проезд	166.00
4	Под многоквартирный дом по ул. Заводская, 33, в т.ч.:	<b>2435.00</b>
4/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	392.00
5	Под многоквартирный дом по ул. Заводская, 35, в т.ч.:	<b>2099.00</b>
5/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	159.00
6	Под многоквартирный дом по ул. Заводская, 37	<b>4305.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков существующих жилых зданий</b>		<b>14326.00</b>
<b><i>Образуемые земельные участки:</i></b>		
7	Под трансформаторную подстанцию по ул. Заводская, 31А	<b>215.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков</b>	<b>215.00</b>
		<b>ИТОГО</b> <b>14541.00</b>

### 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>1,5666</b>	<b>1,5666</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 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>	- " -	<b>1,4541</b> <b>1,4326</b> <b>0,4305</b> <b>1,0021</b> — —	<b>1,4541</b> <b>1,4326</b> <b>0,4305</b> <b>1,0021</b> — —
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>0,1125</b> 0,1125	<b>0,1125</b> 0,1125