

Экз.

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МП «Городской центр геодезии»  
Городского округа «Город Калининград»

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий улиц:  
Тихорецкая – Киевская – Дарвина

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2010 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица 1	7
Таблица 2	8
2.3 Выводы	9
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
<b>Б. Графический материал:</b>	<b>11</b>
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	
<b>В. Исходные данные</b>	<hr/>
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	<hr/>
2.Карта градостроительного зонирования городского округа “Город Калининград”(фрагмент)	<hr/>
3.ВыпискиГКН	<hr/>
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	<hr/>

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Тихорецкая - Киевская-Дарвина 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 южной жилой зоне города, в зоне среднеэтажной жилой застройки. Территория межевания ограничена с севера красными линиями улицы местного значения – ул.Тихорецкая, с востока и юга красными линиями магистральной улицы – ул.Киевской, с запада красными линиями улицы местного значения – ул.Школьная.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 32528,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в кадастровом квартале 39:15:150807.

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными домами довоенной постройки и 5-этажными многоквартирными домами современной постройки.

В границах территории межевания ранее образовано шесть земельных участков суммарной площадью 10948.00м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий - 10917.00м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых и нежилых зданий.

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, с учетом доступа ко всем ранее образованным и образуемым участкам.

## **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 многоквартирных 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 многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме,  $\text{м}^2$

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома,  $\text{м}^2$

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

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

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

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

где  $S_{\text{факт.}}$  - фактический размер участка,  $\text{м}^2$

$S$  - общая площадь жилых и нежилых помещений,  $\text{м}^2$ ,

$Y_{\text{з.д.ф.}}$  - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1  $\text{м}^2$  общей площади.

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

## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Тихорецкая - Киевская- Дарвина в г.Калининграде, сохраняются все ранее созданные земельные участки (№№1-6),общей площадью – 10917,00м<sup>2</sup> и формируются 19 земельных участков, в т.ч.:

**13 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 18715.00 кв.м**

7*	под многоквартирный дом	725.00
8*	под многоквартирный дом	1000.00
9*	под многоквартирный дом	1100.00
10*	под многоквартирный дом	920.00
11*	под многоквартирный дом	2465.00
12*	под многоквартирный дом	2775.00
13*	под многоквартирный дом	1740.00
14*	под многоквартирный дом	1390.00
15*	под многоквартирный дом	2335.00
16*	под многоквартирный дом	1115.00
17*	под многоквартирный дом	900.00
18*	под многоквартирный дом	1150.00
19*	под многоквартирный дом	1100.00

**2 земельных участка для технических нужд общей площадью 1249.00 кв.м**

20	под установку контейнеров по сбору ТБО	236.00
21	под спортивную площадку	1013.00

**2 земельных участка под строительство общей площадью 1283.00 кв.м**

22	под строительство объектов зоны Ж-2	193.00
23	под строительство объектов зоны Ж-2	1090.00

**1 земельный участок под территорию общего пользования**

24	территория общего пользования (пешеходная дорожка)	352.00
----	--	--------

**2 земельных участка для перераспределения, общей площадью 12.00 кв.м**

25	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150807:10	10.00
26	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150807:10	2.00

**Примечания:**

\* земельный участок без права ограждения

\*\* земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

### 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>3,2528</b>	<b>3,2528</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b> • территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория	- " -	<b>2,1611</b>  <b>1,8715</b>  <b>1,8715</b>  <b>0,1283</b>	<b>2,1611</b>  <b>1,8715</b>  <b>1,8715</b>  <b>0,1283</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки в границах красных линий	- " -	<b>1,0917</b>	<b>1,0917</b>

*Б. Графический материал:*

## *B. Исходные данные*