

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:  
Дарвина – Киевская

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2010 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b><i>А. Пояснительная записка</i></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><i>Б. Графический материал:</i></b>	<b>11</b>
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный чертеж красных линий	14
<b><i>В. Исходные данные</i></b>	<b>15</b>
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	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	19
3. Выписки ГКН	21
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	27

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Дарвина – Киевская 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 и запада красными линиями улицы местного значения – ул.Дарвина, с востока и юга красными линиями магистральной улицы – ул.Киевской.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 14655,00 м<sup>2</sup>.

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

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

В границах территории межевания ранее образован один земельный участок площадью 14308.00м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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

Границы ранее образованного земельного участка предлагаются к ликвидации.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем 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:

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

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.

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

### *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 проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Дарвина - Киевская в г.Калининграде, образуются 10 земельных участков, в т.ч.:

### **8 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 14217.00 кв.м**

1*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 1/1 - 74.00 кв.м</i>	1300.00
2*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 2/1 - 72.00 кв.м, 2/2 - 12.00 кв.м</i>	1300.00
3*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 3/1 - 199.00 кв.м, 3/2 - 2.00 кв.м, 3/3 - 71.00 кв.м</i>	1207.00
4*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 4/1 - 35.00 кв.м, 4/2 - 50.00 кв.м, 4/3 - 74.00 кв.м, 4/4 - 134.00 кв.м, 4/5 - 164.00 кв.м</i>	1750.00
5*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 5/1 - 173.00 кв.м, 5/2 - 70.00 кв.м, 5/3 - 127.00 кв.м, 5/4 - 175.00 кв.м</i>	2010.00
6*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 6/1 - 92.00 кв.м, 6/2 - 551.00 кв.м, 6/3 - 72.00 кв.м, 6/4 - 84.00 кв.м, 6/5 - 18.00 кв.м</i>	2178.00
7*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 7/1 - 157.00 кв.м, 7/2 - 431.00 кв.м, 7/3 - 270.00 кв.м</i>	3070.00
8*	под многоквартирный дом <i>в т.ч. 8/1 - 72.00 кв.м, 8/2 - 231.00 кв.м, 8/3 - 142.00 кв.м</i>	1402.00

### **2 земельных участка для технических нужд общей площадью 438.00 кв.м**

9	под установку контейнеров по сбору ТБО	42.00
10	территория общего пользования (проезд)	396.00

*Примечания:*

- \* *земельный участок без права ограждения*

### 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>1,4655</b>	<b>1,4655</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>1,4655</b>	<b>1,4655</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки,	- " -	<b>1,4217</b>	<b>1,4217</b>
	из них:			
	- территория малоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>1,4217</b>	<b>1,4217</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	—	—
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	—	—
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	—	—
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	—	—
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -		



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***