

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 т е р р и т о р и и  
в границах красных линий  
улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова  
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2011 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
Б. Графический материал:	12
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	13
2. План границ земельных участков	14
3. Разбивочный план красных линий	15
В. Исходные данные	16
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"	17
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	20
3. Выписки из ГКН	28
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	48
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-623/и от 21.01.11г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова	53
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова от 29.12.10г. № 09070-3908/и	54

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова 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 депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета 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 21.11.2001 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-623/и от 21.01.11г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова, заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова от 29.12.10г. № 09070-3908/и.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Северная и юго-восточная части территории межевания расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, восточная часть – в зоне водных объектов, южная часть – в зоне общественно-жилого назначения, западная часть – в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория с юга ограничена красными линиями общегородской магистрали – ул. Гайдара, с запада красными линиями общегородской магистрали – ул. Горького, с севера – красными линиями улицы местного значения – ул. Ясная, внутри территории межевания красными линиями улицы местного значения – ул. Полк. Ефремова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130819, 39:15:130818 и 39:15:130822.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 171570,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена средне- и многоэтажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образован 31 земельный участок.

Площадь ранее образованных земельных участков 86100,00 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, кроме земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:130819:7, 39:15:130819:12 и 39:15:130819:27, границы которых предлагаются к перераспределению.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## **2.1. 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:

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

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

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

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

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

## **2.2. 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 II*

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***



## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Горького – Ясная – Полк. Ефремова образуется 35 земельных участков:

<b>29</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 3	<b>3035.00</b>
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	600.00
<b>30</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 5	<b>2940.00</b>
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	138.00
30/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	278.00
<b>31</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 7	<b>2310.00</b>
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	694.00
<b>32</b>	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Ясная, 7 (нормативное благоустройство)	<b>755.00</b>
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	61.00
<b>33</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 9	<b>3020.00</b>
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	371.00
33/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	433.00
<b>34</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 11	<b>2470.00</b>
<b>35</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 13	<b>2665.00</b>
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	875.00
35/2	проезд -	251.00
<b>36</b>	под многоквартирный дом по ул. Ясная, 15	<b>2950.00</b>
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	481.00
<b>37</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 9	<b>3535.00</b>
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	64.00
37/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	68.00
<b>38</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 5**	<b>3790.00</b>
38/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1167.00
38/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	108.00
<b>39</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 7	<b>3300.00</b>
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1130.00
<b>40</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 3	<b>4290.00</b>
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	389.00
40/2	проезд -	375.00
40/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	610.00
<b>41</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 2***	<b>5140.00</b>
41/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	648.00
<b>42</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 4***	<b>7070.00</b>
42/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	658.00
42/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	50.00
42/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	43.00
<b>43</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 6	<b>2730.00</b>
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	861.00
<b>44</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 8****	<b>6490.00</b>
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1578.00
44/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
<b>45</b>	под многоквартирный дом по ул. Полк. Ефремова, 12	<b>7440.00</b>
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	920.00
45/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	249.00
<b>46</b>	под спортивную площадку по ул. Ясная	<b>401.00</b>
<b>47</b>	под торговый павильон по ул. Ясная	<b>60.00</b>
<b>48</b>	под торговые павильоны по ул. Полк. Ефремова	<b>230.00</b>
<b>49</b>	для перераспределения	<b>104.00</b>
<b>50</b>	для целей, не связанных со строительством*****	<b>1330.00</b>
<b>51</b>	для перераспределения и для целей, не связанных со строительством	<b>2138.00</b>
51/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1610.00
<b>52</b>	для перераспределения	<b>90.00</b>

<b>53</b>	для присоединения к земельному участку № 2	<b>447.00</b>
<b>54</b>	для перераспределения	<b>200.00</b>
<b>55</b>	для присоединения к земельному участку № 5	<b>500.00</b>
<b>56</b>	для перераспределения	<b>860.00</b>
<b>57</b>	для целей, не связанных со строительством и проезд	<b>2992.00</b>
<b>57/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>2270.00</i>
<b>58</b>	для перераспределения	<b>143.00</b>
<b>59</b>	для перераспределения	<b>42.00</b>
<b>60</b>	для перераспределения	<b>45.00</b>
<b>61</b>	проезд совместного использования	<b>261.00</b>
<b>62</b>	пешеходная дорожка	<b>62.00</b>
<b>63</b>	под водный объект (руч. Молодежный)	<b>8963.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>82798.00</b>

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>17,1570</b>	<b>17,1570</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>8,2817</b>  <b>6,3930</b>  <b>4,3315</b>  <b>2,0615</b>  <b>0,9977</b>  <b>0,8891</b>	<b>8,2817</b>  <b>6,3930</b>  <b>4,3315</b>  <b>2,0615</b>  <b>0,9977</b>  <b>0,8891</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>7,8334</b>  7,8334	<b>7,8334</b>  7,8334