

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:  
Кирова – Зоологическая – Чайковского – Косм.Леонова  
(Откорректировано по итогам публичных слушаний)

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. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3.Выписки ГКН	_____
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Кирова – Зоологическая – Чайковского – Косм.Леонова в Центральном районе 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 депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №4654;
- Положением «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 северо-западной жилой части, в историческом ядре города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями магистрали районного значения – ул. Кирова; с востока красными линиями магистрали районного значения – ул. Зоологическая; с юга красными линиями магистрали районного значения – ул. Чайковского; с запада красными линиями магистрали районного значения – ул. Косм.Леонова. Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 32909,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:121509.

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

На территории квартала ранее образовано шесть земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 13055,00 м<sup>2</sup>, в том числе в границах красных линий улиц 12929,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных 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, с учетом доступа ко всем существующим и 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 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.

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,  $\text{м}^2$

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

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

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

## 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: Кирова – Зоологическая – Чайковского – Косм.Леонова в Центральном районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 12929,00м<sup>2</sup> и формируется шестнадцать земельных участков, в т.ч.:

**девять земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:**

7	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>2725.00</b>
	7/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	44.00
	7/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	100.00
	7/3 - охранная зона инженерных коммуникаций	468.00
8	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>1660.00</b>
	8/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	315.00
9	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>4634.00</b>
	9/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	641.00
	9/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	34.00
	9/3 - проезд	62.00
10	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>1157.00</b>
	10/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	27.00
	10/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	127.00
11	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>1985.00</b>
	11/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	270.00
	11/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	21.00
	11/3 - охранная зона инженерных коммуникаций	23.00
	11/4 - охранная зона инженерных коммуникаций	193.00
	11/5 - проезд	107.00
12	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>2388.00</b>
	12/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	144.00
	12/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	375.00
	12/3 - проезд	59.00
13	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>725.00</b>
	13/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	103.00
14	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>1348.00</b>
	14/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	87.00
15	под многоквартирный дом, в т. ч.:	<b>1425.00</b>
	15/1 - охранная зона инженерных коммуникаций	29.00
	15/2 - охранная зона инженерных коммуникаций	138.00

**два земельных участка для присоединения к ранее образованным земельным участкам, в т.ч.:**

16	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121509:1	<b>338.00</b>
17	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121509:2	<b>235.00</b>

**четыре земельных участка под проезды, в т.ч.:**

18	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Чайковского, 58 (проезд)	<b>62.00</b>
19	под проезд совместного использования	<b>200.00</b>
20	под проезд совместного использования	<b>616.00</b>
21	под проезд совместного использования	<b>319.00</b>

**земельный участок для пешеходной связи:**

22	пешеходная связь	<b>163.00</b>
----	------------------	---------------

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

№ п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>3,2909</b>	<b>3,2909</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b> <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> <li>территория малоэтажной застройки</li> <li>территория среднеэтажной застройки</li> <li>территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li><b>сверхнормативная территория</b></li> </ul>	- " -	<b>1,9980</b>	<b>1,9980</b>
		- " -	<b>1,8682</b>	<b>1,8682</b>
		- " -	<b>0,6950</b>	<b>0,6950</b>
		- " -	<b>1,1732</b>	<b>1,1732</b>
		- " -	-	-
		- " -	-	-
		- " -	-	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>1,2929</b>	<b>1,2929</b>
		- " -	<b>1,2929</b>	<b>1,2929</b>

*Б. Графический материал:*

## ***В. Исходные данные***

