

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:  
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 \_\_\_\_\_

## ***А. 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:

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка, 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.

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<br>(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

| N<br>п/<br>п | Наименование показателей  | Единица<br>измерения | Современное<br>состояние<br>на 2010 год | Расчетный<br>срок |
|--------------|---|----------------------|---|-------------------|
| 1            | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>   | га                   | <b>3,2909</b>                           | <b>3,2909</b>     |
| 2            | <b>Территория, подлежащая межеванию</b>   | - " -                | <b>1,9980</b>                           | <b>1,9980</b>     |
|              | <b>в том числе:</b>   |                      |   |                   |
|              | • территория жилой застройки, из них:   | - " -                | <b>1,8682</b>                           | <b>1,8682</b>     |
|              | - территория малоэтажной застройки  | - " -                | <b>0,6950</b>                           | <b>0,6950</b>     |
|              | - территория среднеэтажной застройки  | - " -                | <b>1,1732</b>                           | <b>1,1732</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>  | - " —                | <b>1,2929</b>                           | <b>1,2929</b>     |
|              | Ранее созданные сохраняемые земельные участки   | - " -                | <b>1,2929</b>                           | <b>1,2929</b>     |

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

