

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  
пер.Товарный - ул..Товарная - ул.Судостроительная

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2011 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. 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).	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный чертеж красных линий	14
<b>В. Исходные данные</b>	<b>15</b>
1. Постановление Главы администрации Городского Округа "Город Калининград" от 20.01.2011 г. № 39 "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	24
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением	35

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий: пер.Товарный – ул.Товарная – пер.Грига – ул.Судостроительная 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;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 22.02.2009 г. №146;
- «Проектом 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;
- 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 20.01.2011 г. № 39 “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 2011 году от 08.02.11 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 запада красными линиями улицы местного значения – пер.Товарный, с севера – красными линиями улицы местного значения ул.Товарная, с востока - красными линиями улицы местного значения пер.Судостроительный, с юга - красными линиями улицы районного значения ул.Судостроительная.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет – 21819,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:141305.

Существующая жилая застройка представлена 3-этажными домами довоенной постройки.

В границах территории межевания ранее образовано три земельных участка суммарной площадью 8981.00м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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

Границы двух ранее образованных земельных участков принимаются без изменений, границы третьего, образованного под существующие жилые дома со встроенными нежилыми помещениями (кадастровый номер 39:15:141305:8) предлагаются к разделу под каждый из двух многоквартирных домов.

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

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:

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

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 расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями пер.Товарный – ул.Товарная – пер.Грига – ул.Судостроительная в г.Калининграде, сохраняются два ранее созданных земельных участка (№№1-2), общей площадью – 3711,00м<sup>2</sup> и формируются 10 земельных участков, в т.ч.:

### **5 земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 16902.00 кв.м**

3	под многоквартирный дом	2400.00
4	под многоквартирный дом	3920.00
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 184.00кв.м	
5	под многоквартирный дом	3365.00
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 180.00кв.м	
6	под многоквартирный дом	1905.00
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 416.00кв.м, проезд - 178,00 кв.м	
7	под многоквартирный дом	5312.00
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 1616.00кв.м, проезд - 276,00 кв.м	

### **земельные участки:**

8	под строительство центрального теплового пункта	465.00
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 332.00кв.м	
9	под установку контейнеров по сбору ТБО	343.00
	в т.ч. охранный зона инженерных коммуникаций - 110.00кв.м	
10	под территорию совместного использования (проезд)	197.00
11	под пешеходную дорожку	38.00
12	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:141305:6	163.00

### 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>2,1819</b>	<b>2,1819</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>1,8108</b>	<b>1,8108</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки,	- " -	<b>1,6902</b>	<b>1,6902</b>
	из них:			
	- территория малоэтажной застройки	- " -	—	—
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>1,6902</b>	<b>1,6902</b>
	- территория среднеэтажной 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>0,3711</b>	<b>0,3711</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -		



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***