

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  
ул. Береговая – пер. Потемкина –  
ул. Потемкина – ул. Линейная

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
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "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 из ГКН	21
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	27

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Береговая – пер. Потемкина – ул. Потемкина – ул. Линейная 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 разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "О разработке проектов 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 08.02.11г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города в зоне малоэтажной застройки исторических районов.

Территория с юга ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Линейная, с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Потемкина, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул. Береговая, с севера красными линиями главного проезда – пер. Потемкина.

Рассматриваемая территория расположена в границе кадастрового квартала 39:15:131837.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 26320,00 м<sup>2</sup>.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 8910,00 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»

Проектом межевания предлагается уточнение границ ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:131837:9 под существующий детский сад по ул. Потемкина, 23 с сохранением площади земельного участка. Также предлагается ликвидировать земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131837:1, 39:15:131837:3 и 39:15:131837:7.

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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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***



## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Береговая – пер. Потемкина – ул. Потемкина – ул. Линейная образуется 12 земельных участков:

<b>8</b>	под многоквартирный дом по пер. Потемкина, 3-9 - ул. Береговой, 16	<b>3233.00</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	198.00
<b>9</b>	под многоквартирный дом по пер. Потемкина, 1	<b>880.00</b>
<b>10</b>	под многоквартирный дом по ул. Потемкина, 25	<b>650.00</b>
<b>11</b>	под детский сад по ул. Потемкина, 23	<b>2500.00</b>
<b>12</b>	под многоквартирный дом по ул. Береговой, 12	<b>1525.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	115.00
12/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	92.00
<b>13</b>	под многоквартирный дом по ул. Потемкина, 19	<b>1410.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	102.00
<b>14</b>	под многоквартирный дом по ул. Береговой, 6-10	<b>4535.00</b>
14/1	проезд -	284.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	424.00
14/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	70.00
<b>15</b>	под многоквартирный дом по ул. Береговой, 4	<b>1420.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	189.00
<b>16</b>	под многоквартирный дом по ул. Береговой, 2	<b>1040.00</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	115.00
<b>17</b>	под многоквартирный дом по ул. Линейной, 12	<b>818.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	132.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	68.00
<b>18</b>	под многоквартирный дом по ул. Потемкина, 9-13	<b>1840.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	73.00
<b>19</b>	территория совместного использования (пешеходная дорожка)*	<b>445.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>20296.00</b>

\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,6320</b>	<b>2,6320</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 малоэтажной 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>2,0296</b>  <b>1,9851</b>  <b>1,2836</b>  <b>0,7768</b>  -  -	<b>2,0296</b>  <b>1,9851</b>  <b>1,2836</b>  <b>0,7768</b>  -  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки</li> </ul>	- " -	<b>0,6024</b>  0,6024	<b>0,6024</b>  0,6024

**Данные генерального плана г. Калининграда,  
выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.**

<b>Раздел генерального плана</b>	<b>Выписка</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b><i>Функциональное зонирование</i></b> (схема функционального зонирования и градостроительного регулирования)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Проектное градостроительное зонирование</i></b> (схема существующего положения проектируемой территории в структуре города)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Основные градоформирующие элементы исторической среды</i></b> (схема границ территорий объектов культурного наследия)	см. – графический материал М 1:5000	
<b>Природно-экологический раздел</b> (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	