

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  
Велижская – Невельская – Ставропольская  
(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 благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	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 чертёж 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. Выписки из ГКН	19
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	22
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-10116/и от 29.06.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Велижская – Невельская – Ставропольская	29
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-20200/и от 15.11.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Велижская – Невельская – Ставропольская	30

6. Заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания кварталов в границах красных линий улиц Велижская – Невельская – Ставропольская и улиц Красная – Велижская - Ставропольская от 30.05.2011г. № 11040-1658/и\_\_\_\_\_31

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Велижская – Невельская – Ставропольская 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 Калининграда от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 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 21.11.2001г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «город Калининград» от 20.01.2011 г. № 38 "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.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-10116/и от 29.06.2011г. и № 70-11-20200/и от 15.11.2011г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Велижская – Невельская - Ставропольская, заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания кварталов в границах красных линий улиц Велижская – Невельская – Ставропольская и улиц Красная - Велижская – Ставропольская от 30.05.2011г. № 11040-1658/и.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория ограничена:

- с севера – водоотводящий канал;
- с востока красными линиями улицы местного значения – Невельская;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Ставропольская;
- с запада красными линиями улицы местного значения – Велижская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121056.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 15 638,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано шесть земельных участков, площадью 3 852,00 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 с кадастровыми номерами 39:15:121056:6, 39:15:121056:4, 39:15:121056:8, 39:15:121056:2, 39:15:121056:1, 39:15:121056:10.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем 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 I.*

## **2.2. 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 образованного земельного участка.

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 II.*

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Велижская – Невельская – Ставропольская, сохраняются ранее образованные земельные участки №1-6, площадью в границах красных линий – 3852,00м<sup>2</sup> и образуется 19 земельных участков, в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>		
7	под многоквартирный дом по ул. Велижская, 10, в т.ч.:	<b>1059.00</b>
7/1	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	126.00
8	под многоквартирный дом по ул. Велижская, 6-8, в т.ч.:	<b>1110.00</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	89.00
8/2	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	117.00
9	под многоквартирный дом по ул. Велижская, 2-4, в т.ч.:	<b>1010.00</b>
9/2	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	133.00
10	под многоквартирный дом по ул. Ставропольская, 1-7, в т.ч.:	<b>872.00</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	78.00
11	под многоквартирный дом по ул. Ставропольская, 9-15, в т.ч.:	<b>954.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	111.00
12	под многоквартирный дом по ул. Невельская, 1-3, в т.ч.:	<b>1112.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	83.00
13	под многоквартирный дом по ул. Невельская, 5, в т.ч.:	<b>660.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	72.00
14	под многоквартирный дом по ул. Невельская, 11-13, в т.ч.:	<b>1065.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	168.00
15	под многоквартирный дом по ул. Невельская, 15-17, в т.ч.:	<b>970.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	51.00
15/2	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	172.00
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>		<b>8812.00</b>
<b>Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством:</b>		
16	для целей не связанных со строительством по ул.Велижская	<b>185.00</b>
16/1	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	76.00
17	для целей не связанных со строительством по ул.Невельская	<b>435.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	2.00
<b>Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством</b>		<b>620.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под проезды совместного использования:</b>		
18	под проезд совместного использования к многоквартирным домам	<b>97.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	53.00
19	под проезд совместного использования к многоквартирным домам и гаражу	<b>165.00</b>
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00
20	под проезд совместного использования к многоквартирным домам, гаражам и для обслуживания мелиоративного канала	<b>224.00</b>
21	под проезд совместного использования к многоквартирным домам и для обслуживания мелиоративного канала	<b>122.00</b>
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	10.00
21/2	охранная зона инженерных коммуникаций	51.00
22	под проезд совместного использования к многоквартирному дому и для обслуживания мелиоративного канала	<b>101.00</b>
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00
<b>Всего образуемых земельных участков под проезды совместного использования</b>		<b>709.00</b>
<b>Образуемые земельные участки:</b>		
23	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала по ул. Невельская - Велижская	<b>1012.00</b>

23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>178.00</i>
24	под строительство гаражей индивидуальных легковых автомобилей по ул. Велижская - Невельская	<b>618.00</b>
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>32.00</i>
24/2	<i>полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала</i>	<i>431.00</i>
25	под обслуживание существующего гаража по ул.Ставропольская	<b>15.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков</b>	<b>1645.00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>15638.00</b>

### 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>1,5638</b>	<b>1,5638</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>1,1786</b>	<b>1,1786</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,8812</b>	<b>0,8812</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,8812</b>	<b>0,8812</b>
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	-	-
	• <b>территория под проезды совместного использования</b>	- " -	<b>0,0709</b>	<b>0,0709</b>
	• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b>	- " -	-	-
	• <b>территория для целей не связанных со строительством</b>	- " -	<b>0,2265</b>	<b>0,2265</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,3852</b>	<b>0,3852</b>
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		0,3852	0,3852