

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  
Парт.Железняка – Старш.Дадаева –  
Еловая аллея - Майская

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 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»	24
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	29

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Парт.Железняк – Старш.Дадаева – Еловая аллея – Майская 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;
- 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;
- СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- 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 администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2011г. № 39 "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 восточной жилой зоне, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – Старш. Дадаева;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Еловая аллея;
- с юго-запада красными линиями улицы местного значения – Майская;
- с запада красными линиями улицы местного значения – Парт. Железняк.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131929.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 21 867,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 9-10-12-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано одиннадцать земельных участков, площадью 22 424,00 м<sup>2</sup>. (в т.ч. в границах красных линий 21 867,00 м<sup>2</sup>).

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», 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 39:15:131929:11, 39:15:131929:10, 39:15:131929:16, 39:15:131929:14, 39:15:131929:8, 39:15:131929:4, 39:15:131929:3, 39:15:131929:17 и перераспределения ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131929:7, 39:15:131929:5 и 39:15:131929:12.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения доступа ко всем образуемым земельным участкам с территории общего пользования.

## **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 многоквартирного дома, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых и нежилых помещений для многоквартирных домов разной этажности и года строительства.

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.

*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 Парт.Железняк – Старш.Дадаева – Еловая аллея – Майская сохраняется 8 ранее образованных земельных участков (№ 1, 5-11), площадью в границах красных линий 13236,00м<sup>2</sup>, перераспределяется 3 земельных участка (№ 2-4), площадью в границах красных линий 8 631,00м<sup>2</sup> и образуется 15 земельных участков (№ 12-26), в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>		
12	под многоквартирный дом по ул. Парт.Железняк, 16-18	<b>3156.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	171.00
12/2	проезд	219.00
13	под многоквартирный дом по ул. Парт.Железняк, 14	<b>1686.00</b>
13/1	проезд	201.00
14	под многоквартирный дом по ул. Парт.Железняк, 12	<b>1800.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	143.00
15	под многоквартирный дом по ул. Парт.Железняк, 4-10	<b>5452.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	189.00
15/2	охранная зона инженерных коммуникаций	905.00
16	под многоквартирный дом по ул. Еловая аллея, 51-55	<b>3555.00</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	216.00
17	под многоквартирный дом по ул. Еловая аллея, 57	<b>1749.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	70.00
18	под многоквартирный дом по ул. Еловая аллея, 59-63	<b>3762.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	753.00
19	под многоквартирный дом по ул. Еловая аллея, 65-69	<b>4187.00</b>
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	118.00
19/2	охранная зона инженерных коммуникаций	281.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>	<b>25347.00</b>
<b>Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:</b>		
20	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Старш.Дадаева, 56	<b>1068.00</b>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	47.00
20/2	проезд	74.00
21	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Старш.Дадаева, 56	<b>442.00</b>
22	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Еловая аллея, 63А	<b>704.00</b>
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций	245.00
22/2	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
23	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:131929:4 по ул. Еловая аллея	<b>332.00</b>
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	45.00
23/2	охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
24	под обслуживание ТП-989 по ул. Еловая аллея	<b>77.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством</b>	<b>2623.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под проезды, в т.ч.:</b>		
25	под проезд совместного использования по ул. Старш.Дадаева	<b>966.00</b>
26	под проезд совместного использования по ул. Майская	<b>1046.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков под проезды</b>	<b>2012.00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>29982.00</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>4,3218</b>	<b>4,3218</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>2,9982</b>	<b>2,9982</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>1,9013</b>	<b>1,9013</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	<b>2,5347</b>	<b>2,5347</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>0,0077</b>	<b>0,0077</b>
	• <b>территория под проезды совместного использования</b>	- " -	<b>0,2012</b>	<b>0,2012</b>
	• <b>сверхнормативная территория под размещение объектов строительства</b>	- " -	<b>0,2546</b>	<b>0,2546</b>
	• <b>территория для целей не связанных со строительством</b>	- " -	<b>1,0408</b>	<b>1,0408</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>1,3236</b>	<b>1,3236</b>
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		1,3236	1,3236