

Экз.

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МП «Городской центр геодезии»  
Городского округа «Город Калининград»

Проект

межевания квартала

в границах красных линий улиц:

Парковая аллея - Ладожская – Загородная – Музыкальная

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2011 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 администрации городского округа "Город Калининград" от 20.01.2011 г. № 39 "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» с приложением	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Парковая аллея – Ладожская – Загородная – Музыкальная в Ленинградском 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 администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2011 г. № 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 08.02.11 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части, в зоне малоэтажной застройки исторических районов. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Ладожская; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Загородная; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Музыкальная; с запада красными линиями улицы районного значения – ул. Парковая аллея. Площадь территории межевания в границах красных линий улиц – 20655,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:131407.

Существующая жилая застройка представлена 1,2,3-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образован двадцать один земельный участок.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 12274,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 12263,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих жилых 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. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка,  $\text{м}^2$

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома,  $\text{м}^2$

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.

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: Парковая аллея – Ладожская – Загородная – Музыкальная в Ленинградском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 12263,00м<sup>2</sup> и формируется семь земельных участков, в т.ч.:

<b>22</b>	под многоквартирный дом по ул. Музыкальной, 9-11	<b>1460.00</b>
<b>23</b>	под многоквартирный дом по ул. Музыкальной, 1-5	<b>2975.00</b>
<b>24</b>	под многоквартирный дом по ул. Парковая аллея, 20-32	<b>1570.00</b>
<b>25</b>	под многоквартирный дом по ул. Парковая аллея, 34-42	<b>1854.00</b>
<b>26</b>	для благоустройства территории жилого дома по ул. Музыкальной, 21-23	<b>471.00</b>
<b>27</b>	для присоединения к земельному участку 39:15:131407:2	<b>9.00</b>
<b>28</b>	для перераспределения	<b>36.00</b>

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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,7114</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b> <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория жилой застройки, из них:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• сверхнормативная территория</li> </ul>	- " - - " -	<b>0,8375</b> <b>0,7859</b> <b>0,4884</b> <b>0,2975</b> - - - -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	<b>1,2263</b> <b>1,2263</b>

*Б. Графический материал:*

***B. Исходные данные***

