

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:  
Багратиона – пер. Южный – Эльблонгская – Серпуховская

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. Письмо Администрации Московского района городского округа "Город Калининград" исх.№92-471/и от 16.03.2011 г. \_\_\_\_\_

3. Письмо комитета архитектуры и строительства исх.№1948 от 28.03.2011 г. \_\_\_\_\_

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх.№70-11-4883/и от 11.04.2011 г. \_\_\_\_\_

5. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) \_\_\_\_\_

6. Выписки ГКН \_\_\_\_\_

7. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Багратиона – пер. Южный – Эльблонгская – Серпуховская в Московском 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 южной части исторического центра города, в общественно-жилой подзоне. Территория межевания ограничена: с севера и северо-запада красными линиями улицы местного значения – ул. Эльблонгская; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Серпуховская; с юга красными линиями общегородской магистрали – ул. Багратиона; с юго-запада красными линиями второстепенного проезда – пер. Южный. Площадь территории межевания в согласованных границах – 98997 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:151408.

Существующая жилая застройка представлена 2,4,5,9,10-этажными многоквартирными домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано семнадцать земельных участков. Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 51573,00 м<sup>2</sup>. Земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:151408:11, 39:15:151408:4, 39:15:151408:18 предлагаются к перераспределению.

Суммарная площадь сохраняемых ранее образованных земельных участков 32820,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов.

Границы сохраняемых 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:

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

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка, 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 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: Багратиона – пер. Южный – Эльблонгская – Серпуховская в Московском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 32820,00м<sup>2</sup> и формируется двадцать семь земельных участков, в т.ч.:

### тринадцать земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:

15	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>5582.00</b>
	15/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	722.00
	15/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	19.00
	15/3 - проезд	150.00
16	под многоквартирный дом (аварийный), в т.ч.:	<b>1625.00</b>
	16/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	141.00
17	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>2960.00</b>
	17/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	228.00
	17/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	218.00
	17/3 - проезд	478.00
18	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>5370.00</b>
	18/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	1757.00
	18/2 - проезд	112.00
19	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>5618.00</b>
	19/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	3137.00
	19/2 - проезд	559.00
20*	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>5255.00</b>
	20/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	1166.00
	20/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	377.00
	20/3 - проезд	455.00
21	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>3615.00</b>
	21/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	44.00
	21/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	182.00
	21/3 - охранный зона инженерных коммуникаций	817.00
22	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>1154.00</b>
	22/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	314.00
	22/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	72.00
23	под многоквартирный дом (общежитие), в т.ч.:	<b>5200.00</b>
	23/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	531.00
	23/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	278.00
24	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>4135.00</b>
	24/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	836.00
	24/2 - проезд	395.00
25	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>6030.00</b>
	25/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	450.00
	25/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	816.00
	25/3 - проезд	538.00
26	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>4870.00</b>

	26/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	1135.00
	26/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	78.00
	26/3 - проезд	577.00
27	под многоквартирный дом, в т.ч.:	<b>6938.00</b>
	27/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	2629.00
	27/2 - проезд	97.00

**земельный участок под установку контейнеров по сбору ТБО:**

28	под установку контейнеров по сбору ТБО	<b>115.00</b>
----	--	---------------

**два земельных участка под детские площадки, в т.ч.:**

29	под детскую площадку	<b>1037.00</b>
	29/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	863.00
30	под детскую площадку	<b>892.00</b>
	30/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	212.00

**земельный участок под металлические гаражи:**

31	под металлические гаражи	<b>118.00</b>
	31/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	32.00

**пять земельных участков для присоединения к ранее образованным земельным участкам, в т.ч.:**

32	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151408:20	<b>81.00</b>
33	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151408:9	<b>130.00</b>
34	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151408:3	<b>65.00</b>
35	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151408:22	<b>1410.00</b>
36	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151408:5	<b>103.00</b>

**два земельных участка для целей не связанных со строительством, в т.ч.:**

37	под объекты малой торговли и для целей не связанных со строительством	<b>1004.00</b>
38**	для целей не связанных со строительством (перспективное расширение территории детского сада)	<b>1368.00</b>

**три земельных участка - территория совместного использования, в т.ч.:**

39	территория совместного использования (проезд)	<b>567.00</b>
40	территория совместного использования (проезд)	<b>303.00</b>
41	территория совместного использования (проезд)	<b>632.00</b>



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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>9,8997</b>	<b>9,8997</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>9,8997</b>	<b>9,8997</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	<b>5,8352</b>	<b>5,8352</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,1625</b>	<b>0,1625</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>2,1389</b>	<b>2,1389</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	<b>3,5338</b>	<b>3,5338</b>
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	<b>1,3663</b>	<b>1,3663</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>3,2820</b>	<b>3,2820</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>3,2820</b>	<b>3,2820</b>

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

