

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

Проект

межевания трёх кварталов  
в границах красных линий улиц Немировича-Данченко –  
Баумана – пер. Немировича-Данченко –  
Тбилисская – Можайская – А.Суворова  
(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 нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
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»	27
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	32
5. Заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» № 92-3099/и от 17.11.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний 02.11.2011 г. по проекту межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова	35
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-21665/и от 30.11.2011 г. о корректировке проекта межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова	36

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова 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 42.13330.2011 актуализированная редакция 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 (межевания) 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., заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» № 92-3099/и от 17.11.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний 02.11.2011 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-21665/и от 30.11.2011 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой зоне, в зонах застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с севера и востока красными линиями улицы местного значения Немировича-Данченко;
- с юго-востока красными линиями общегородской магистрали А.Суворова;
- с юго-запада красными линиями улицы местного значения Тбилисская;
- с северо-запада красными линиями второстепенного проезда пер. Немировича-Данченко.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:150708, 39:15:150713, 39:15:150715.

Площадь территории межевания квартала в границах красных линий составляет 33 503,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано пять земельных участков, площадью 3 087,00 м<sup>2</sup>.

Все образуемые земельные участки в кадастровом квартале 39:15:150715 полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», 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 СП 42.13330.2011 актуализированная редакция 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 39:15:150708:9, 39:15:150715:5, 39:15:150715:2, и перераспределения ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150715:1 и 39:15:150715:3.

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 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 правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г. и 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:

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

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.

*Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.*

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***

## 2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова сохраняется 3 ранее образованных земельных участка (№ 1, 3, 5), площадью в границах красных линий 1863,00м<sup>2</sup>, перераспределяется 2 земельных участка (№ 2, 4), площадью в границах красных линий 1224,00м<sup>2</sup> и образуется 28 земельных участков (№ 6-33) площадью в границах красных линий 31640,00м<sup>2</sup>, в т.ч.:

<b><i>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</i></b>		
6	под многоквартирный дом по пер. Немировича-Данченко, 6-8	<b>1426.00</b>
6/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	70.00
7	под многоквартирный дом по пер. Немировича-Данченко, 2-4	<b>955.00</b>
8	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 6-8	<b>1934.00</b>
8/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	51.00
9	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 2-4	<b>1852.00</b>
9/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	55.00
9/2	охранные зоны инженерных коммуникаций	81.00
10	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 1-5	<b>2232.00</b>
10/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	314.00
11	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 7-11	<b>2135.00</b>
11/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	225.00
12	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 13-17	<b>1849.00</b>
12/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	201.00
13	под многоквартирный дом по ул. Тбилисская, 1-3	<b>1785.00</b>
13/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	90.00
14	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 28	<b>1150.00</b>
14/1	проезд	57.00
15	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 26	<b>1141.00</b>
15/1	проезд	57.00
16	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 24	<b>1176.00</b>
16/1	проезд	146.00
17	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 22	<b>1191.00</b>
17/1	проезд	152.00
18	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 20	<b>1227.00</b>
18/1	проезд	158.00
18/2	охранные зоны инженерных коммуникаций	49.00
19	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 43	<b>818.00</b>
19/1	проезд	32.00
20	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 45	<b>828.00</b>
20/1	проезд	97.00
21	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 47	<b>921.00</b>
22	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 51	<b>1060.00</b>
23	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 53	<b>687.00</b>
23/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	75.00
23/2	охранные зоны инженерных коммуникаций	52.00
24	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 158	<b>749.00</b>
24/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	206.00
24/2	проезд	127.00
25	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 156	<b>1022.00</b>
25/1	охранные зоны инженерных коммуникаций	235.00
25/2	проезд	162.00

26	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 154	<b>1058.00</b>
26/1		<i>проезд</i> 226.00
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций	276.00
26/3	охранная зона инженерных коммуникаций	4.00
27	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 152	<b>927.00</b>
27/1		<i>проезд</i> 149.00
27/2	охранная зона инженерных коммуникаций	179.00
28	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 150	<b>931.00</b>
28/1		<i>проезд</i> 184.00
28/2	охранная зона инженерных коммуникаций	89.00
28/3	охранная зона инженерных коммуникаций	132.00
29	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 148	<b>886.00</b>
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций	74.00
29/2	охранная зона инженерных коммуникаций	131.00
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>		<b>29940.00</b>
<b>Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:</b>		
30	для перераспределения по ул. Можайская	<b>116.00</b>
31	под площадку для сбора ТБО по ул. А.Суворова	<b>35.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством</b>		<b>151.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под объекты строительства, в т.ч.:</b>		
32	для размещения объектов строительства зоны общественно-жилого назначения (ОЖ) по ул. А.Суворова - ул. Можайская	<b>1056.00</b>
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций	173.00
33	для размещения объектов строительства зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) по ул. Немировича-Данченко	<b>493.00</b>
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	133.00
<b>Всего образуемых земельных участков под объекты строительства</b>		<b>1549.00</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>31640.00</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>3,3503</b>	<b>3,3503</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 многоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория малоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>территория под проезды совместного использования</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория под размещение объектов строительства</b></li> <li>• <b>территория для целей не связанных со строительством</b></li> </ul>	- " - - " -	<b>3,1640</b> <b>2,9940</b> - - <b>2,9940</b> - - <b>0,1549</b> <b>0,0151</b>	<b>3,1640</b> <b>2,9940</b> - - <b>2,9940</b> - - <b>0,1549</b> <b>0,0151</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>0,1863</b> 0,1863	<b>0,1863</b> 0,1863