

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

Проект

межевания

четырех кварталов в границах красных линий  
ул. Чукотская, ул.Шуйская 2-я, ул.Тульская, ул.Бакинская,  
ул.Шуйская 1-я, ул.Баженова, ул.Ялтинская

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2011 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
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 план красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
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"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____
4. Выписки из ГКН	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания четырех кварталов в границах красных линий ул. Чукотская, ул.Шуйская 2-я, ул.Тульская, ул.Бакинская, ул.Шуйская 1-я, ул.Баженова, ул.Ялтинская 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 № 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 22.02.2006 г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является 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", 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 части города. Квартал 1 территории межевания находится в подзоне общественно-жилого назначения и подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами, квартал 2 территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами, квартал 3 территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами и в подзоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, квартал 4 территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами и подзоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Территория квартала 1 с севера ограничена красными линиями общегородской магистрали – просп.Московского, с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Шуйской 2-й, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Чукотской.

Территория квартала 2 с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Шуйской 1-й, с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Бакинской.

Территория квартала 3 с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова, с юга ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Ялтинской, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Бакинской.

Территория квартала 4 с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова, с юга ограничена красными линиями основного проезда, с востока – красными линиями основного проезда, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Тульской.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:133208, 39:15:1332013, 39:15:133218, 39:15:1332019.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет:

квартал 1 - 18572,00 м<sup>2</sup>;

квартал 2 - 20680,00 м<sup>2</sup>;

квартал 3 - 33649,00 м<sup>2</sup>;

квартал 4 - 53546,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано:

квартал 1 - 15 земельных участков;

квартал 2 - 19 земельных участков;

квартал 3 - 13 земельных участков;

квартал 4 - 14 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков:

квартал 1 - 11418,00 м<sup>2</sup>;

квартал 2 - 11527,00 м<sup>2</sup>;

квартал 3 - 21262,00 м<sup>2</sup>;

квартал 4 - 9244,00 м<sup>2</sup>.

## **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 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания предлагается сохранение границ ранее образованных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

## **2.1. 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 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, приходящихся на 1  $m^2$  общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

где  $S_{норм.}$  - нормативный размер участка,  $m^2$

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений,  $m^2$

$Y_{z.d.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

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

### 2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания четырех кварталов в границах красных линий ул. Чукотская, ул.Шуйская 2-я, ул.Тульская, ул.Бакинская, ул.Шуйская 1-я, ул.Баженова, ул.Ялтинская образуется 55 земельных участков, в том числе:

**в квартале 1:**

1.16	под многоквартирный дом по ул.Тульской, 6	<b>769.00</b>
1.16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	82.00
1.16/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	61.00
1.17	под многоквартирный дом по ул.Тульской, 16	<b>1314.00</b>
1.17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	643.00
1.18	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Чукотской, 4	<b>848.00</b>
1.19	под объекты инженерной инфраструктуры	224.00
1.20	под объекты инженерной инфраструктуры	272.00
1.21	территория обслуживания мелиоративного канала	<b>1733.00</b>
1.22	рекомендуется для присоединения к участку № 1.1	28.00
1.23	рекомендуется для присоединения к участку № 1.13	42.00
1.24	рекомендуется для присоединения к участку № 1.14	43.00
1.25	для обслуживания жилого дома по ул. Тульской, 4	<b>201.00</b>
1.26	рекомендуется для присоединения к участку № 1.3	8.00
1.27	рекомендуется для присоединения к участку № 1.9	<b>117.00</b>
1.28	рекомендуется для присоединения к участку № 1.15 для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	<b>173.00</b>
1.29		<b>1382.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков в квартале 1</b>		<b>7154.00</b>

**в квартале 2:**

2.20	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Шуйской 1-й, 2	<b>997.00</b>
2.21	под многоквартирный дом по ул.Шуйской 1-й, 10	<b>694.00</b>
2.22	под многоквартирный дом по ул.Шуйской 1-й, 14	<b>772.00</b>
2.22/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	87.00
2.23	рекомендуется для присоединения к участку № 2.2	3.00
2.24	рекомендуется для присоединения к участку № 2.8	10.00
2.25	рекомендуется для присоединения к участку № 2.14	9.00
2.26	рекомендуется для присоединения к участку № 2.14	138.00
2.27	рекомендуется для присоединения к участку № 2.16	22.00
2.28	рекомендуется для присоединения к участку № 2.17	16.00
2.29	для обслуживания блокированных домов по ул. Тульской, 24 -32	<b>558.00</b>
2.30	рекомендуется для присоединения к участку № 2.11	<b>142.00</b>
2.31	рекомендуется для перераспределения для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	<b>408.00</b>
2.32	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	<b>639.00</b>
2.33	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	<b>611.00</b>
2.34	под строительство детского сада	<b>4134.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков в квартале 2</b>		<b>9153.00</b>

**В квартале 3:**

3.14	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Баженова, 20	<b>848.00</b>
3.15	рекомендуется для присоединения к участку № 3.6	6.00
3.16	рекомендуется для присоединения к участку № 3.7	27.00
3.17	рекомендуется для присоединения к участку № 3.8	54.00
3.18	рекомендуется для присоединения к участку № 3.9	97.00
3.19	рекомендуется для присоединения к участку № 3.10	158.00
3.20	рекомендуется для присоединения к участку № 3.2	154.00
3.21	рекомендуется для присоединения к участку № 3.3	159.00
3.22	рекомендуется для присоединения к участку № 3.5 для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	<b>204.00</b>
3.23		<b>10680.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков в квартал 3</b>		<b>12387.00</b>

**В квартале 4:**

4.15	под проектируемую улицу	1160.00
4.16	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 24-26	1620.00
4.17	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 28-30	1360.00
4.18	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 32-34	1254.00
4.19	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 40-42	1550.00
4.20	для перераспределения	383.00
4.21	рекомендуется для присоединения к участку № 4.14	238.00
4.22	рекомендуется для присоединения к участку № 4.5	533.00
4.23	рекомендуется для присоединения к участку № 4.8 для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми	364.00
4.24	домами	783.00
4.25	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	909.00
4.26	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	670.00
4.27	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	6452.00
4.28	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	8334.00
4.29	для размещения объектов строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами	9715.00
4.30	под строительство школы, детского дома	8977.00

**Итого образуемых земельных участков в квартале 4 44302.00**

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
----------	--------------------------	-------------------	--

#### Квартал 1

1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,8572</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 малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов</b>            социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> </ul> <p>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</p>	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>0,7154</b> <b>0,2931</b> 0,2931 - <b>0,2229</b> <b>0,1994</b> 1,1418
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>1,1418</b> 1,1418

#### Квартал 2

1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,0680</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 малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов</b>            социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> </ul> <p>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</p>	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>0,9153</b> <b>0,2463</b> 0,2463 - - <b>0,6690</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>1,1527</b> 1,1527

#### Квартал 3

1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>3,3649</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 малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов</b>            социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения         </li> </ul>	- " - - " - - " -	<b>1,2387</b> <b>0,0848</b> 0,0848 -

	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	<b>1,1539</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>2,1262</b> 2,1262

**Квартал 4**

1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>5,3546</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>4,4302</b>
	<b>в том числе:</b> • <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,5784</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,5784
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	• <b>территория объектов</b> социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	<b>0,1160</b>
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	<b>3,7358</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>0,9244</b> 0,9244

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***

**Данные генерального плана г. Калининграда,  
выполненного НПФ «ЭНКО»**

<b>Раздел генерального плана</b>	<b>Выписка</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b><i>Функциональное зонирование</i></b> (схема функционального зонирования и градостроительного регулирования)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Проектное градостроительное зонирование</i></b> (схема существующего положения проектируемой территории в структуре города)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Основные градоформирующие элементы исторической среды</i></b> (схема границ территорий объектов культурного наследия)	см. – графический материал М 1:5000	
<b><i>Природно-экологический раздел</i></b> (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	