

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  
ул. Пугачева – ул. Ст. Разина – ул. Офицерской – ул. К. Маркса  
(откорректировано по результатам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

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 \_\_\_\_\_

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки \_\_\_\_\_

Таблица I \_\_\_\_\_

Таблица II \_\_\_\_\_

2.1 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 14.04.2011 г. № 614 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда" \_\_\_\_\_

2. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 19.04 2011 г. исх. №70-11-5373/и \_\_\_\_\_

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

4. Выписки ГКН \_\_\_\_\_

5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением \_\_\_\_\_

6. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 12.09 2011 г. исх. №70-11-15104/и, от 13.09 2011 г. вход. №7111 \_\_\_\_\_

7. Заключение по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Пугачева – Ст. Разина – Офицерской – К. Маркса в Центральном районе города Калининграда исх. №11040-2697/и от 19.08 2011 г. \_\_\_\_\_



## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий ул. Пугачева – ул. Ст. Разина – ул. Офицерской – ул. К. Маркса в Центральном 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», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 14.04.2011 г. № 614 “О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 12.09 2011 г. исх. №70-11-15104/и, от 13.09 2011 г. вход. №7111, заключение по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Пугачева – Ст. Разина – Офицерской – К. Маркса в Центральном районе города Калининграда исх. №11040-2697/и от 19.08 2011 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной части, в историческом ядре города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Квартал с северо-запада ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. К. Маркса, с запада красными линиями магистральной улицы местного значения – ул. Офицерской, с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Пугачева и с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Ст. Разина.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала 39:15:121527.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 21341,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 3-этажными домами довоенной постройки.

На территории квартала ранее образовано три земельных участка, общей площадью 21836,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы двух ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:121527:1, 39:15:121527:3.

- образовать часть – проезд, ранее образованного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка с кадастровым номером 39:15:121527:1, находящегося в общей долевой собственности

- образовать семь земельных участков: шесть земельных участков под каждый многоквартирный дом отдельно и один земельный участок под проезд совместного использования к многоквартирным домам и трансформаторной подстанции путем перераспределения ранее образованного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка с кадастровым номером 39:15:121527:2, с разрешенным использованием – под существующие здания, строения, сооружения и земель, находящихся в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков.

## **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.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», часть I, глава 4, статья 11, п. 11.3, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда №146 от 29 июня 2009 г. и рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов 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 помещений, м<sup>2</sup>

$U_{\text{з.д.}}$  - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Поскольку фактический размер земельных участков под многоквартирные дома меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладения определяется путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную площадь жилых помещений и встроенных нежилых помещений данного дома.

Фактический показатель земельной доли существующих многоквартирных домов в данном квартале, приходящийся на 1м<sup>2</sup> общей площади больше минимально-допустимого – 0,92 (СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»).

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

## **2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 табл.2 с учетом расчетного количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице II.

## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Пугачева – ул. Ст. Разина – ул. Офицерской – ул. К. Маркса в Центральном районе

сохраняется два ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка общей площадью 5118,00 кв.м, в т. ч.: в границах красных линий 4972,00 кв.м:

1	под существующий многоквартирный дом*, в т. ч.:	5083.00	39:15:121527:1	общая долевая собственность
	<i>образуемая часть 1/1-проезд</i>	<i>559.00</i>		

\* Площадь земельного участка в границах красных линий ул.К.Маркса - 4937.00 кв.м

Образуется часть ранее образованного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка под многоквартирный дом с кадастровым номером 39:15:121527:1- проезд, площадью 559,00 кв.м.

2	под ТП-581	35.00	39:15:121527:3	аренда
---	------------	-------	----------------	--------

образуется семь земельных участков под многоквартирные дома, общей площадью 16369,00 м<sup>2</sup> путем перераспределения ранее образованного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка с кадастровым номером 39:15:121527:2, с разрешенным использованием – под существующие здания, строения, сооружения и земель, находящихся в государственной собственности.

3	под многоквартирный дом, в т. ч.:	4623.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1.00</i>
4	под многоквартирный дом	663.00
5	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1050.00
5/1	<i>доступ к земельным участкам №5, №6 (проезд, пешеходная дорожка)</i>	<i>83.00</i>
6	под многоквартирный дом, в т. ч.:	2937.00
6/1	<i>доступ к земельным участкам №5, №6 (проезд, пешеходная дорожка)</i>	<i>71.00</i>
6/2	<i>доступ к земельным участкам №6, №7 (проезд, пешеходная дорожка)</i>	<i>82.00</i>
7	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1927.00
7/1	<i>доступ к земельным участкам №6, №7(проезд, пешеходная дорожка)</i>	<i>71.00</i>
8	под многоквартирный дом	4180.00
9	под проезд совместного использования к многоквартирным домам и трансформаторной подстанции	989.00



### 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>2,1341</b>	<b>2,1341</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>1,6369</b>	<b>1,6369</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	<b>1,6369</b>	<b>1,6369</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>1,6369</b>	<b>1,6369</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• <b>сверхнормативная территория</b>	- " -	-	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>0,4972</b>	<b>0,4972</b>
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>0,4972</b>	<b>0,4972</b>

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

