

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  
Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева –  
Лужская - Курильская

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 благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
Б. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	13
2. План границ земельных участков	14
3. Разбивочный чертёж красных линий	15
В. Исходные данные	16
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 775 от 12.05.2011 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Магнитогорская - Карташева - переулок Карташева - Лужская - Курильская в Центральном районе города Калининграда"	17
2. Выписки из ГКН	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	27
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	32

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева – Лужская - Курильская 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;
- 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 (межевании) 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 12.05.2011г. № 775 "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева – Лужская – Курильская в Центральном районе города Калининграда".

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в зонах застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП).

Территория ограничена:

- с северо-востока красными линиями улицы местного значения - Карташева;
- с востока красными линиями переулка Карташева;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Лужская;
- с запада красными линиями улицы районного значения – Магнитогорская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110604.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 91 533,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 1-5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано одиннадцать земельных участков, площадью 31 051,00 м<sup>2</sup>. (в т.ч. в границах красных линий 30 895,00 м<sup>2</sup>).

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а так же с учетом рекомендаций 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 39:15:110604:26, 39:15:110604:18, 39:15:110604:37, 39:15:110604:38, 39:15:110604:31, 39:15:110604:11, 39:15:110604:22, 39:15:110604:34, 39:15:110604:33, 39:15:110604:23, 39:15:110604:21.

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 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 I.*

## **2.2. 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 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 II.*

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева – Лужская - Курильская, сохраняются ранее образованные земельные участки № 1-11, площадью в границах красных линий – 30 895,00м<sup>2</sup> и образуется 26 земельных участков (№ 12-37), в т.ч.:

<b><i>Образуемые земельные участки под жилые дома, в т.ч.:</i></b>		
12	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Курильская, 30	<b>1000.00</b>
13	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 127	<b>1000.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>14.00</b>
14	под многоквартирный дом по ул. Карташева, 127А в т.ч.:	<b>958.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>44.00</b>
15	под многоквартирный дом по пер. Карташева, 18 в т.ч.:	<b>5330.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>1036.00</b>
15/2	проезд	<b>303.00</b>
16	под многоквартирный дом по пер. Карташева, 16 в т.ч.:	<b>6305.00</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>1530.00</b>
17	под многоквартирный дом по ул. Лужская, 46-52 в т.ч.:	<b>4420.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>1367.00</b>
<b><i>Всего образуемых земельных участков под жилые дома</i></b>		<b><i>19013.00</i></b>
<b><i>Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:</i></b>		
18	под объект водоснабжения по ул. Магнитогорская - Лужская	<b>118.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>23.00</b>
19	под центральный тепловой пункт (ЦТП-1) по ул. Магнитогорская - Лужская	<b>498.00</b>
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>18.00</b>
<b><i>Всего образуемых земельных участков под нежилые здания</i></b>		<b><i>616.00</i></b>
<b><i>Прочие образуемые земельные участки, в т.ч.:</i></b>		
20	для перераспределения по ул. Карташева (для целей, не связанных со строительством)	<b>500.00</b>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>21.00</b>
21	под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 127	<b>356.00</b>
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>26.00</b>
22	для перераспределения по ул. Карташева	<b>305.00</b>
23	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110604:11	<b>265.00</b>
24	для перераспределения по ул. Карташева	<b>130.00</b>
25	для перераспределения по ул. Карташева	<b>290.00</b>
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>243.00</b>
26	для перераспределения	<b>472.00</b>
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>96.00</b>
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>86.00</b>
27	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110604:18	<b>564.00</b>
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>242.00</b>
28	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110604:18	<b>97.00</b>
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>4.00</b>
28/2	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>7.00</b>
<b><i>Всего прочих образуемых земельных участков</i></b>		<b><i>2979.00</i></b>
<b><i>Образуемые земельные участки под земли общего пользования и проезды, в т.ч.:</i></b>		
29	под сквер по ул. Магнитогорская	<b>3027.00</b>
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>146.00</b>
30	под проезд совместного использования, в т.ч. к многоквартирному дому по ул. Карташева, 127А	<b>257.00</b>
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>54.00</b>
31	под проезд и территорию инженерных коммуникаций по ул. Лужская	<b>1786.00</b>
31/1	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	<b>619.00</b>

31/2	охранная зона ЛЭП	497.00
31/3	охранная зона инженерных коммуникаций	760.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования и проезды</b>	<b>5070.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под автостоянки, в т.ч.:</b>		
32	под автостоянку по ул. Курильская - Магнитогорская - Лужская	2413.00
32/1	санитарно-защитная зона от автостоянки до жилого дома	362.00
32/2	охранная зона инженерных коммуникаций	590.00
32/3	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	755.00
33	под автостоянку по ул. Магнитогорская	1989.00
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под автостоянки</b>	<b>4402.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под объекты строительства, в т.ч.:</b>		
34	под строительство объекта жилищного строительства по ул. Карташева	937.00
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций	93.00
35	под строительство объекта жилищного строительства по ул. Карташева	870.00
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций	30.00
36	под строительство объекта жилищного строительства или объектов обслуживания по ул. Карташева	600.00
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций	23.00
37	для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса по ул. Магнитогорская - Карташева - Лужская	26151.00
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	67.00
37/2	охранная зона инженерных коммуникаций	126.00
37/3	охранная зона инженерных коммуникаций	52.00
37/4	охранная зона инженерных коммуникаций	857.00
37/5	охранная зона инженерных коммуникаций	698.00
37/6	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	3176.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под объекты строительства</b>	<b>28558.00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>91533.00</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>9,1533</b>	<b>9,1533</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>6,0638</b> <b>1,9013</b> - <b>1,6055</b> <b>0,2958</b> <b>0,0616</b> <b>0,2043</b> <b>2,8558</b> <b>1,0408</b>	<b>6,0638</b> <b>1,9013</b> - <b>1,6055</b> <b>0,2958</b> <b>0,0616</b> <b>0,2043</b> <b>2,8558</b> <b>1,0408</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>3,1051</b> 3,1051	<b>3,1051</b> 3,1051