

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

Проект

межевания квартала  
в границах красных линий улиц  
Мира – Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я  
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2012 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	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный чертёж красных линий	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	15
2. Выписки из ГКН	16
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	25
5. Заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4174/и от 01.12.2011 г. по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Мира - Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я	27
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-547/и от 16.01.2012 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Мира - Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я	29

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Мира – Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я 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;
- СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- 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;
- 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 15.08.2011 г. № 1338 “О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда”, муниципальный контракт № 40 КМИ на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 23.08.11 г., заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4174/и от 01.12.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-547/и от 16.01.2012 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Горбунова;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Лукашова;
- с юго-востока красными линиями улицы местного значения – Безымянная 1-я;
- с запада красными линиями улицы местного значения - Мира.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:120304.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 37 986,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2-и 5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано десять земельных участков, площадью 13 607,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, 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 также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:120304:12, 39:15:120304:7, 39:15:120304:8, 39:15:120304:6, 39:15:120304:14, 39:15:120304:15, 39:15:120304:16, 39:15:120304:17, 39:15:120304:10, 39:15:120304:5.

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.

## **2.2. 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 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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где  $S_{норм.}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых и нежилых помещений, м<sup>2</sup>;

$Y_{з.д.}$  - удельный показатель земельной доли.

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

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Мира – Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я сохраняется 10 ранее образованных земельных участков (№ 1-10), площадью в границах красных линий 13 607,00 м<sup>2</sup> и образуется 13 земельных участков (№ 11-23), в т.ч.:

<b><i>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</i></b>		
11*	под многоквартирный дом по ул. Горбунова, 8-12	<b>2110.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	92.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	114.00
12*	под многоквартирный дом по ул. Горбунова, 14-22	<b>4217.00</b>
13*	под многоквартирный дом по ул. Мира, 10	<b>3293.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	671.00
14	под многоквартирный дом по ул. Мира, 8	<b>2436.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	41.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	102.00
14/3	охранная зона инженерных коммуникаций	25.00
15	под многоквартирный дом по ул. Мира, 6	<b>5142.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	502.00
15/2	проезд	28.00
16	под многоквартирный дом по ул. Мира, 4	<b>4576.00</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	673.00
16/2	проезд	118.00
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>		<b>21774.00</b>
<b><i>Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:</i></b>		
17	для перераспределения по ул. Мира - Горбунова	<b>175.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
18	для перераспределения по ул. Горбунова	<b>193.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
19	под обслуживание здания трансформаторной подстанции ТП-504 по ул. Мира	<b>87.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством</b>		<b>455.00</b>
<b><i>Образуемые земельные участки под земли общего пользования, в т.ч.:</i></b>		
20	под спортивную и детскую площадки по ул. Мира	<b>1069.00</b>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	193.00
20/2	охранная зона инженерных коммуникаций	56.00
21	под проезд совместного использования по ул. Мира	<b>215.00</b>
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	72.00
21/2	охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
22	под проезд совместного использования по ул. Мира	<b>496.00</b>
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций	282.00
23	под проезд совместного использования по ул. Мира	<b>370.00</b>
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	188.00
<b>Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования</b>		<b>2150.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>24379.00</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>37986.00</b>

\*земельные участки обременены правом беспрепятственного доступа к земельному участку №20-"под спортивную и детскую площадки"

### 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>3,7986</b>	<b>3,7986</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 общего пользования</b></li> <li>● <b>территория для целей не связанных со строительством</b></li> </ul>	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>2,4379</b> <b>2,4519</b> - <b>2,1774</b> - - <b>0,2150</b> <b>0,0455</b>	<b>2,4379</b> <b>2,4519</b> - <b>2,1774</b> - - <b>0,2150</b> <b>0,0455</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки</li> </ul>	- " -	<b>1,3607</b> 1,3607	<b>1,3607</b> 1,3607