

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:  
просп. Победы – ул. Ремонтная – ул. Станочная – ул. Харьковская

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2011 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

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

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов \_\_\_\_\_

Таблица 1 \_\_\_\_\_

Таблица 2 \_\_\_\_\_

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 чертеж красных линий \_\_\_\_\_

В. Исходные данные \_\_\_\_\_

1. 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" \_\_\_\_\_

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

3. Выписки ГКН \_\_\_\_\_

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

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: посп. Победы – ул. Ремонтная – ул. Станочная – ул. Харьковская 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- 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. №465;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

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.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в западной жилой части, в историческом ядре города в зоне общественно-жилого назначения. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Ремонтная; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Станочная; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Харьковская; с запада красными линиями общегородской магистрали – просп. Победы. Площадь территории межевания – 22164,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий улиц – 21670,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:111523.

Существующая жилая застройка представлена 2,3,4,5-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано три земельных участка.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков -15938,00 м<sup>2</sup>.

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

## 2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы одного ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:111523:4;

- образовать семь земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:111523:1, 39:15:111523:2 и земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

  - четыре земельных участка под многоквартирные дома,

  - один земельный участок под спортивную площадку,

  - два земельных участка под установку контейнеров для сбора ТБО;

- образовать пять земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

  - четыре земельных участка под многоквартирные дома,

  - один земельный участок под детскую площадку.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды.

## 2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений п.7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице 1.

## 2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}}$$

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

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

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

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: просп. Победы – ул. Ремонтная – ул. Станочная – ул. Харьковская в Центральном районе, сохраняется один ранее созданный земельный участок площадью – 1274,00м<sup>2</sup> и формируется двенадцать земельных участков, в т.ч.:

<b>2</b>	под многоквартирный дом по просп. Победы, 117-127	<b>3960.00</b>
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	52.00
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций	902.00
2/3	охранная зона инженерных коммуникаций	25.00
2/4	охранная зона инженерных коммуникаций	54.00
<b>3</b>	под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 32-40	<b>2120.00</b>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	389.00
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	192.00
3/3	проезд	37.00
<b>4</b>	под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 28-30	<b>1258.00</b>
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	100.00
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
4/3	проезд	65.00
<b>5</b>	под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 24-26	<b>1125.00</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	129.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
5/3	проезд	41.00
<b>6</b>	под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 22-22А	<b>1664.00</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	322.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
6/3	проезд	40.00
<b>7</b>	под многоквартирный дом по ул. Харьковской, 2-20	<b>5840.00</b>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1379.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	25.00
7/3	проезд	489.00
<b>8</b>	под многоквартирный дом по ул. Ремонтной, 73-97	<b>1780.00</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	80.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00
8/3	охранная зона инженерных коммуникаций	100.00
<b>9</b>	под многоквартирный дом по ул. Ремонтной, 119-121	<b>900.00</b>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	65.00
<b>10</b>	под детскую площадку	<b>475.00</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	53.00
<b>11</b>	под спортивную площадку	<b>1135.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	227.00
<b>12</b>	под установку контейнеров для сбора ТБО	<b>106.00</b>
<b>13</b>	под установку контейнеров для сбора ТБО	<b>33.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>20396.00</b>

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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,2164</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>2,1670</b>  <b>1,8647</b>  <b>0,8847</b>  <b>0,9800</b>  -  -  <b>0,1749</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " –  - " -	<b>0,1274</b>  <b>0,1274</b>



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

