

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 территории  
в границах красных линий  
ул. Ульяновская – ул. Радищева – ул. Литейная – ул. Ремонтная

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2013 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>А. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий	6
Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.	6
2.2 Выводы	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	8
<b>Б. Графический материал:</b>	<b>9</b>
<b>В. Исходные данные</b>	<b>10</b>

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ульяновская – ул. Радищева – ул. Литейная – ул. Ремонтная 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» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.;
- 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 18.02.2013 г. № 183 " О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде» и муниципальный контракт от 22.03.2013 г. №1 «По разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в 2013 г.».

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в западной жилой части исторического ядра города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Радищева; с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Литейная; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Ремонтная; с запада красными линиями второстепенного проезда – ул. Ульяновская.

Площадь территории межевания – 4210,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111513.

Существующая жилая застройка представлена 1,2, -этажными жилыми домами довоенной постройки.

На территории межевания ранее образованно 4 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 1881,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

## **2. Проектное решение**

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 4 ранее образованных земельных участков;
- образовать 5 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

4 земельных участка под многоквартирные малоэтажные дома,  
земельный участок под территорию инженерных коммуникаций.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам с земель общего пользования.

## 2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется 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 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

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 1.

## 2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями ул. Ульяновская – ул. Радищева – ул. Литейная – ул. Ремонтная в Центральном районе, образуется 5 земельных участка, в т.ч.:

5	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Ульяновской, 11-15	581.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Ульяновской, 3-9	698.00
7	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Литейной, 2-4	538.00
8	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Литейной, 6-8	507.00
9	территория инженерных коммуникаций	5.00
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>2329.00</b>

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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>0,4210</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 социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>0,2329</b>  <b>0,2324</b>  <b>0,2324</b>  -  -  -  <b>0,0005</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " –  - " -	<b>0,1881</b>  <b>0,1881</b>



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

