

Общество с ограниченной ответственностью  
«Геоид Зем»

Проект

м е ж е в а н и я   т е р р и т о р и и  
в границах красных линий пер. Малый – ул. Эпроновская –  
ул. Краснооктябрьская – ул. Проф. Морозова  
в Московском районе  
(откорректировано по итогам  
проведения публичных слушаний)

Зам. директора по производству

В.В.Конашук

Калининград  
2013 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

### *А. Пояснительная записка*

3

Введение \_\_\_\_\_ 4

### 2. Проектное решение

5

### *Б. Графический материал*

7

### *В. Исходные данные*

8

2.2 Выводы \_\_\_\_\_ 9

2. Выписки из ГКН \_\_\_\_\_

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» \_\_\_\_\_

4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»\_

5. Заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» от 25.12.2012г. № 92-3543/и по итогам проведения публичных слушаний 12.12.2012 года по проекту межевания территории \_\_\_\_\_

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 14.01.2013г. № 70-09-397/и \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий пер. Малый - ул. Эпроновская – ул. Краснооктябрьская – ул. Проф.Морозова в Московском районе 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 09.10.2012 г. № 1899 “О разработке проекта межевания территории в границах красных линий пер. Малый - ул. Эпроновская – Краснооктябрьская – ул. Проф. Морозова в Московском районе» и муниципальный контракт от 01.11.12г № 5 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград» и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет, заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» от 25.12.2012г. № 92-3543/и по итогам проведения публичных слушаний 12.12.2012 года по проекту межевания территории и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 14.01.2013г. № 70-09-397/и.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой зоне в историческом ядре города, в соответствии с правилами землепользования и застройки в обслуживающе - жилой подзоне исторического центра города (ОИ-7).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Краснооктябрьская;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Эпроновская;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Проф. Морозова;
- с запада красными линиями переулка местного значения - Малый.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:140408.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 8 281,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 5 - этажными жилыми домами. Многоквартирный дом № 23-27 по пер. Малый является памятником архитектуры культурного наследия конца XIXв. регионального значения.

На рассматриваемой территории ранее образовано два земельных участка, общей площадью 7 038,00 м<sup>2</sup>.

Все образуемые земельные участки расположены в водоохраной зоне р. Преголя.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания территории 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 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:140408:3 и раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:140408:2.

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, для чего образуются части земельных участков под проезды.

## 2.1. 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 правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. и 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:

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

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

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

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли.

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

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***



## 2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах красных линий пер. Малый - ул. Эпроновская – ул. Краснооктябрьская – ул. Проф. Морозова в Московском районе сохраняется один ранее образованный земельный участок (№ 2 - по проекту), площадью 572,00 м<sup>2</sup>, делится один ранее образованный земельный участок (№ 1 – по проекту), площадью 6 466,00 м<sup>2</sup> и образуется тринадцать земельных участков (№ 3-15 – по проекту), в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>		
3	под многоквартирный дом по пер. Малый, 23-27	<b>1303.00</b>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	58.00
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	53.00
3/3	проезд	198.00
4	под многоквартирный дом по ул. Краснооктябрьская, 6-12	<b>2798.00</b>
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	713.00
4/2	проезд	324.00
5	под многоквартирный дом по ул. Эпроновская, 9-13	<b>1467.00</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	47.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	226.00
5/3	проезд	234.00
6	под многоквартирный дом по ул. Эпроновская, 7	<b>783.00</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	209.00
6/3	проезд	135.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>	<b>6351.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под обслуживание многоквартирных домов, в т.ч.:</b>		
7	под обслуживание многоквартирного дома по пер. Малый, 23-27	<b>43.00</b>
8	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Эпроновская, 9-13	<b>57.00</b>
9	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Эпроновская, 7	<b>181.00</b>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	45.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под обслуживание многоквартирных домов</b>	<b>281.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под обслуживание нежилых зданий, в т.ч.:</b>		
10	под обслуживание нежилого здания "Магазин-кафе типа "Бистро" по пер. Малый, 29	<b>93.00</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	29.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под обслуживание нежилых зданий</b>	<b>93.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под территорию совместного использования, в т.ч.:</b>		
11	под проезд совместного использования и автостоянку по ул. Проф. Морозова	<b>197.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	129.00
12	под сквер по ул. Проф. Морозова	<b>339.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	168.00
13	под спортивную и детскую площадку по ул. Проф. Морозова	<b>116.00</b>
14	под спортивную и детскую площадку по ул. Проф. Морозова	<b>260.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00

15	под контейнерную площадку для сбора ТБО по ул. Проф. Морозова	<b>72.00</b>
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>49.00</i>
	<b>Всего образуемых земельных участков под территорию совместного использования</b>	<b>984.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков</b>	<b>7709.00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>8281.00</b>

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>0,8281</b>	<b>0,8281</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,7709</b>	<b>0,7709</b>
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,6632</b>	<b>0,6632</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>0,6632</b>	<b>0,6632</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	-	-
	• <b>территория общего пользования</b>	- " -	<b>0,0984</b>	<b>0,0984</b>
	<b>прочие земельные участки</b>	- " -	<b>0,0093</b>	<b>0,0093</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>0,0572</b>	<b>0,0572</b>
	- ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,0572	0,0572