

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:  
ул. Клиническая – ул. Нерчинская – ул. 9 Апреля – ул. Фрунзе  
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Зам. директора по производству

В.В. Конашук

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>
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-649/и от 16.01.2013 г.	
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по "Проекту межевания квартала в границах красных линий ул. Клиническая – ул. Нерчинская – ул. 9 Апреля – ул. Фрунзе в Ленинградском районе исх. № 91-1-2/и от 06.01.2013 г.	

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Клиническая - ул. Нерчинская - ул. 9 Апреля - ул. Фрунзе в Ленинградском 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 31.08.2012 г. № 1694 «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Клиническая - ул. Нерчинская - ул. 9 Апреля - ул. Фрунзе в Ленинградском районе города Калининграда», муниципальный контракт № 5 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград» и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет от 01.11.12 г.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам проведения публичных слушаний по "Проекту межевания квартала в границах красных линий ул. Клиническая – ул. Нерчинская – ул. 9 Апреля – ул. Фрунзе в Ленинградском районе исх. № 91-1-2/и от 06.01.2013 г и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-649/и от 16.01.2013 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой части исторического ядра города и парковой зоне Нижнего пруда, в обслуживающе-жилой подзоне исторического центра города. Территория межевания ограничена: с севера границей земельного участка с кадастровым номером 39:15:132513:11; с востока красными линиями улицы местного значения - ул. 9 Апреля; с юга границами земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132519:1, 39:15:132404:10.

Площадь территории межевания – 34397.00 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах красных линий - 33175.00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132513.

Существующая жилая застройка представлена 10,11,12-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории межевания ранее образованно 2 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 34397,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:132513:6;

- уточнить, а затем выполнить раздел земельного участка с кадастровым номером 39:15:132513:7, в результате чего образуется 12 земельных участков, в т.ч.:

  - 5 земельных участков под многоквартирные дома,

  - 1 земельный участок под административное здание,

  - 1 земельный участок для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132513:6,

  - 3 земельных участка под территорию общего пользования (проезд и пешеходная связь),

  - 1 земельный участок под реконструкцию ул. 9 Апреля.

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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

## 2.1 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 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. Клиническая - ул. Нерчинская - ул. 9 Апреля - ул. Фрунзе в Ленинградском районе, образуется 12 земельных участков, в т.ч.:

<b>2</b>	под многоквартирный дом по ул. 9 Апреля, 7	<b>9305.00</b>
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1012.00
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций	113.00
2/3	охранная зона инженерных коммуникаций	35.00
2/4	проезд	558.00
<b>3</b>	под многоквартирный дом по ул. 9 Апреля, 5	<b>8235.00</b>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	508.00
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	373.00
3/3	охранная зона инженерных коммуникаций	185.00
3/4	проезд	722.00
<b>4</b>	под многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 17-21	<b>5700.00</b>
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	667.00
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	892.00
4/3	проезд	334.00
<b>5</b>	под многоквартирный дом по ул. Клинической, 6-12	<b>5185.00</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1215.00
5/2	проезд	705.00
<b>6</b>	под многоквартирный дом по ул. Клинической, 14	<b>1650.00</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	43.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	28.00
<b>7</b>	под административное здание по ул. Клинической, 14А	<b>410.00</b>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00
7/2	пешеходная связь	79.00
<b>8</b>	под здание центрального теплового пункта	<b>884.00</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	57.00
<b>9</b>	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132513:6	<b>15.00</b>
	территория общего пользования (проезд и пешеходная связь)	
<b>10</b>		<b>425.00</b>
	территория общего пользования (проезд и пешеходная связь)	
<b>11</b>		<b>842.00</b>
<b>12</b>	территория общего пользования (проезд)	<b>398.00</b>
<b>13</b>	под реконструкцию ул. 9 Апреля	<b>1222.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>34271.00</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>3,4397</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>3,4271</b>  <b>3,0075</b>  -  -  <b>3,0075</b>  <b>0,0410</b>  <b>0,3771</b>  <b>0,0015</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " –  - " -	<b>0,0126</b>  <b>0,0126</b>

***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

