

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 т е р р и т о р и и  
в границах красных линий улиц:  
Космическая – просп. Ленинский, 6-8б  
(откорректировано по итогам проведения  
публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2013 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
2.2. 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 чертёж красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 17.09.2012 г. № 1754 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Космическая - просп. Ленинский, 6-8б в Ленинградском районе города Калининграда"	_____
2. Выписки из ГКН	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____
5. Заключение администрации Ленинградского района городского округа «Город Калининград» от 24.01.2013 г. № 91-1-101/и по итогам проведения публичных слушаний от 27.12.2012 г. по проекту межевания территории	_____
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 08.02.2013г. № 70-09-2764/и	_____
7. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 17.04.2013г. № 70-09-10960/и	_____
8. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 29.05.2013г. № 43-КМИ-09/2831	_____
9. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 03.10.2013г. № И-КМИ-09/31273	_____
10. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 18.12.2013г. № И-КМИ-09/40860	_____

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: Космическая – просп. Ленинский, 6-86 в Ленинградском районе города Калининграда 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 17.09.2012 г. № 1754 “О разработке проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Космическая – просп. Ленинский, 6-86 в Ленинградском районе города Калининграда» и заявление ООО «Калининградская пресса» вход. № 09158-12 от 03.10.2012 г., заключение администрации Ленинградского района городского округа «Город Калининград» от 24.01.2013 г. № 91-1-101/и по итогам проведения публичных слушаний от 27.12.2012 г. по проекту межевания территории, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 08.02.2013г. № 70-09-2764/и, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 17.04.2013г. № 70-09-10960/и, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 29.05.2013г. № 43-КМИ-09/2831, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 03.10.2013г. № И-КМИ-09/31273 и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 18.12.2013г. № И-КМИ-09/40860.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной жилой зоне в историческом ядре города, в соответствии с правилами землепользования и застройки в подзоне обслуживания и торговли исторического центра города (ОИ-4.2).

Территория межевания ограничена:

- с северо-востока красными линиями общегородской магистрали – просп. Ленинский;
- с юго-востока красными линиями улицы местного значения - Барнаульская;
- с юга территорией земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132312:2 и 39:15:132312:16;

- с северо-запада красными линиями улицы местного значения - Космическая.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132312.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 7126,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 4 - этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано три земельных участка, общей площадью 6355,00 м<sup>2</sup>.

## **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 двух ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132312:11, 39:15:132312:15 и раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:132312:12.

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 и пешеходные дорожки.

## **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, по итогам проведения публичных слушаний и выполнения корректировки проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Космическая – просп. Ленинский, 6-8б в Ленинградском районе города Калининграда сохраняется два ранее образованных земельных участка (№ 2-3 - по проекту), площадью 39,00 м<sup>2</sup>, делится один ранее образованный земельный участок (№ 1 - по проекту), площадью 6316,00 м<sup>2</sup> и образуется двенадцать земельных участков (№ 4-15– по проекту), площадью 7087,00 м<sup>2</sup>, в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>		
4	под многоквартирный дом по просп. Ленинский, 2-4	<b>1930.00</b>
4/1	проезд	182.00
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	752.00
5	под многоквартирный дом по просп. Ленинский, 6-8	<b>1729.00</b>
5/1	проезд	188.00
5/2	пешеходная дорожка	55.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций	598.00
5/4	охранная зона инженерных коммуникаций	27.00
6	под многоквартирный дом по просп. Ленинский, 8а-8б	<b>1931.00</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	16.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	416.00
6/3	охранная зона инженерных коммуникаций	322.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>	<b>5590.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:</b>		
7	под объекты малой торговли по ул. Космическая	<b>177.00</b>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	72.00
8**	под обслуживание КТП-280 по ул. Космическая	<b>27.00</b>
9	под газетно-журнальный киоск "Пресса" по просп. Ленинский	<b>31.00</b>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под нежилые здания</b>	<b>235.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под территорию совместного использования, в т.ч.:</b>		
10	под пешеходные связи (тротуар) по ул. Космическая	<b>72.00</b>
11	под проезд и пешеходные связи по ул. Космическая	<b>137.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
11/3	охранная зона инженерных коммуникаций	29.00
12	под контейнерную площадку по сбору ТБО по ул. Космическая - просп. Ленинский	<b>50.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	36.00
13**	под пешеходные связи по просп. Ленинский	<b>83.00</b>
14	под городской сквер по просп. Ленинский - ул. Барнаульская	<b>769.00</b>
14/1	проезд	70.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	585.00

15	под зелёную зону по ул. Космическая	<b>151.00</b>
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>107.00</i>
	<b>Всего образуемых земельных участков под территорию совместного использования</b>	<b>1262.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков</b>	<b>7087.00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>7126.00</b>

**\*\*земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций**

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>0,7126</b>	<b>0,7126</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,7087</b>	<b>0,7087</b>
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,5590</b>	<b>0,5590</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,5590</b>	<b>0,5590</b>
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	-	-
	• <b>территория общего пользования</b>	- " -	<b>0,1262</b>	<b>0,1262</b>
	• <b>прочие земельные участки</b>	- " -	<b>0,0235</b>	<b>0,0235</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>0,0039</b>	<b>0,0039</b>
	- ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,0039	0,0039