

# ООО «ГЕОИД ЗЕМ»

---

236029 г.Калининград обл.,  
ул. Балтийская, 22

тел./факс. (4012)986428  
e-mail: gleza@ooo-geoid.ru

ОКПО 98881280, ОГРН 1073906005876, ИНН/КПП 3906169523/390601001

## 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. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой

Зам. директора

Конашук В.В.

Калининград  
2014 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1772 от 18.11.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой 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;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- 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;
- «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;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда №330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1772 от 18.11.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 2014.395334 от 15.12.14г. на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград».

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне общественно-жилого назначения.

Территория ограничена красными линиями ул. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121401.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 4047,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 3092,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 2 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 3050,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/14-ВС-385107 от 02.12.2014 г.)

Проектом предлагается разделить земельный участок с кадастровым номером 39:15:121401:15 под каждый многоквартирный дом отдельно.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

## **2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, 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 29.06.09г., расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

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

## **2.2. 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. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

*Результаты расчета приведены в таблице II*

## 2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой образуется 5 земельных участков:

<b>2</b>	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по пер. Солдатскому 1-му, 1)	<b>500.00</b>
2/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	227.00
2/2	проезд -	109.00
<b>3</b>	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Солдатской, 8-12)	<b>1282.00</b>
3/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	218.00
3/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	128.00
3/3	санитарно-защитная зона от железной дороги -	325.00
3/4	проезд -	58.00
<b>4</b>	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по пер. Солдатскому 2-му, 2)	<b>698.00</b>
4/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	300.00
4/2	санитарно-защитная зона от железной дороги -	615.00
4/3	проезд -	88.00
<b>5</b>	обслуживание автотранспорта (гаражи)	<b>455.00</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	64.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	25.00
<b>6*</b>	обслуживание жилой застройки	<b>42.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>2977.00</b>

\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных инженерных коммуникаций

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной полосе водоводов

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2014 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>0,4047</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b> <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территория жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " - - " -	<b>0,2977</b> <b>0,2480</b> <b>0,2480</b> - - <b>0,0455</b> <b>0,0042</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>0,0115</b> 0,0115

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***