

# 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  
по ул. Береговой в пос. Прибрежном  
(дома 24, 64, 66)

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 чертеж 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

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории по ул. Береговой в пос. Прибрежном (дома 24, 64, 66) 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 (межевании) 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 прибрежной территории Калининградского залива, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория ограничена красными линиями ул. Береговой и границами ранее образованных земельных участков.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:151305.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 11925,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными жилыми домами современной постройки.

## **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-384522 от 02.12.2014 г.)

Проектом предлагается:

- образовать один земельный участок под многоквартирный дом путем перераспределения земельного участка с КН 39:15:151305:20 и земель, находящихся в государственной собственности;

- образовать три земельных участка под многоквартирные дома из земель, находящихся в государственной собственности;

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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

## **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:

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

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 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 по ул. Береговой в пос. Прибрежном (дома 24, 64, 66) образуется 4 земельных участка:

<b>1</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Береговой, 24)	<b>1485.00</b>
1/1	<i>охранная зона существующих и проектируемых инженерных коммуникаций</i>	780.00
1/2	<i>проезд</i>	205.00
<b>2</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Береговой, 64)	<b>3105.00</b>
2/1	<i>охранная зона существующих и проектируемых инженерных коммуникаций</i>	1795.00
2/2	<i>проезд</i>	355.00
2/3	<i>проезд</i>	70.00
<b>3</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Береговой, 66)	<b>4100.00</b>
3/1	<i>охранная зона существующих и проектируемых инженерных коммуникаций</i>	980.00
3/2	<i>охранная зона существующих и проектируемых инженерных коммуникаций</i>	162.00
3/3	<i>проезд</i>	167.00
3/4	<i>проезд</i>	148.00
<b>4</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Береговой, 64а)	<b>3235.00</b>
4/1	<i>охранная зона существующих и проектируемых инженерных коммуникаций</i>	665.00
4/2	<i>охранная зона существующих и проектируемых инженерных коммуникаций</i>	150.00
4/3	<i>проезд</i>	607.00
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>11925.00</b>

### 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>1,1925</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>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>1,1925</b>  <b>1,1925</b>  -  <b>1,1925</b>  -  -  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	-  -



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***