

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МП «Городской центр геодезии»  
городского округа «Город Калининград»

Проект

межевания территории  
в границах красных линий  
ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная -  
ул. Серж. Мишина, 1

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов \_\_\_\_\_

2.2 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Таблица 1 \_\_\_\_\_

Таблица 2 \_\_\_\_\_

2.3 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 чертеж красных линий \_\_\_\_\_

В. Исходные данные \_\_\_\_\_

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 18.02.2014 г. № 240 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" \_\_\_\_\_

2. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/38863 от 23.12.2014 \_\_\_\_\_

3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) \_\_\_\_\_

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная - ул. Серж. Мишина, 1 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» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.;
- 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 18.02.2014 г. № 240 " О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт от 17.02.2014 г. №3 «На выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в границах городского округа «Город Калининград», письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/38863 от 23.12.2014.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в западной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1) и зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2). Территория межевания ограничена: красными линиями улицы местного значения – ул. Брусничная; красными линиями улицы районного значения – ул. Тенистая аллея, красными линиями улицы местного значения – ул. Серж. Мишина, красными линиями общегородской магистрали – просп. Победы и границами ранее образованных земельных участков.

Площадь территории межевания – 13878,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110843, 39:15:110855.

Существующая жилая застройка представлена 5,11-этажными многоквартирными домами современной постройки и 2-этажным многоквартирным домом довоенной постройки.

## **2. Проектное решение**

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-54409 от 14.02.2015 г., №39/15-ВС-54567 от 14.02.2015 г).

Проектом предлагается:

- образовать 2 земельных участка путем перераспределения земельных участков с КН 39:15:110855:15, 39:15:110855:20 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 6 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

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 с земель общего пользования, 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 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 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

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. 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 2.

## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная - ул. Серж. Мишина, 1, образуется 8 земельных участков, в т.ч.:

<b>1</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тенистая аллея, 31-31А)	<b>2640.00</b>
<b>1/1</b>	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	515.00
<b>2</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Брусничной, 2)	<b>2105.00</b>
<b>2/1</b>	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	748.00
<b>3</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Серж. Мишина, 1)	<b>2500.00</b>
<b>3/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	119.00
<b>3/2</b>	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	668.00
<b>3/3</b>	проезд	52.00
<b>4</b>	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по просп. Победы, 144а-144г)	<b>4742.00</b>
<b>4/1</b>	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	162.00
<b>4/2</b>	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	1515.00
<b>4/3</b>	проезд	375.00
<b>5</b>	коммунальное обслуживание (ЦТП - ВНС)	<b>242.00</b>
<b>6</b>	под магазин	<b>131.00</b>
<b>6/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	45.00
<b>7*</b>	обслуживание жилой застройки (под нестационарные торговые объекты (НТО))	<b>37.00</b>
<b>8**</b>	общее пользование территории (проезд)	<b>1481.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>13878.00</b>

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

\*\*Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,3878</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>1,3878</b>  <b>1,1987</b>  <b>0,2640</b>  <b>0,4605</b>  <b>0,4742</b>  <b>0,0168</b>  <b>0,1723</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -  - " -	-  -



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

