

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 д в у х к в а р т а л о в  
в границах красных линий улиц Косм.Леонова –  
Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея  
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2012 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.3. Выводы	8
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 чертёж красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	16
2. Выписки из ГКН	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	26
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	31
5. Заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4123/и от 28.11.2011 г. по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея	34
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-22290/и от 08.12.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея	36

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания двух кварталов в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея 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 Свод правил. 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 (межевания) 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 15.08.2011 г. № 1338 «О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт № 40 КМИ на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 23.08.11 г., заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4123/и от 28.11.2011 г. по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-22290/и от 08.12.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной жилой зоне, в зонах застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Войнич;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Алябьева;
- с юга красными линиями пешеходной улицы - Фестивальная аллея;
- с запада красными линиями магистрали районного значения - Косм.Леонова.

Рассматриваемая территория расположена в границах двух кадастровых кварталов 39:15:121309, 39:15:121319.

Площадь территории межевания кварталов в границах красных линий составляет 70 925,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 3-5-7этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано двадцать два земельных участка, площадью 43 108,00 м<sup>2</sup> (в т.ч. в границах красных линий – 43 102,00 м<sup>2</sup>).

Все образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

## 2. Проектное решение

Проект межевания 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 так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121309:16, 39:15:121309:17, 39:15:121309:18, 39:15:121309:19, 39:15:121309:5, 39:15:121309:3, 39:15:121309:6, 39:15:121309:8, 39:15:121309:10, 39:15:121309:7, 39:15:121309:9, 39:15:121309:14, 39:15:121309:4, 39:15:121309:13, 39:15:121319:5, 39:15:121319:4, 39:15:121319:9, 39:15:121319:7, 39:15:121319:1, уточнения 39:15:121319:2 и перераспределения ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121319:3 и 39:15:121319:8.

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.

## 2.1. 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 п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

*Результаты расчета приведены в таблице I.*

## 2.2. 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 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 II.*

***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***



## 2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания двух кварталов в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея сохраняется 19 ранее образованных земельных участка (№ 1-17, 21-22), площадью в границах красных линий 33 376,00 м<sup>2</sup>, уточняется 1 земельный участок (№ 19), площадью 6 132,00 м<sup>2</sup> и перераспределяется 2 земельных участка (№ 18, 20), площадью в границах красных линий 3 594 м<sup>2</sup> и образуется 27 земельных участков (№ 23-49), в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:</b>		
32	под объект малой торговли по ул. Косм.Леонова - Войнич	<b>65.00</b>
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций	21.00
33	под объект малой торговли по ул. Косм.Леонова	<b>32.00</b>
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00
34	под гараж по ул. Лейт.Яналова	<b>23.00</b>
35	под гаражи по ул. Лейт.Яналова	<b>217.00</b>
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций	46.00
35/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
36	под производственную базу по ул. Косм.Леонова	<b>6601.00</b>
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций	416.00
36/2	охранная зона инженерных коммуникаций	17.00
37	под торговый комплекс модульного типа с остановочным павильоном для пассажиров общественного транспорта и существующий торговый павильон по ул. Фестивальная аллея, 8	<b>556.00</b>
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	200.00
<b>Всего образуемых земельных участков под нежилые здания</b>		<b>7494.00</b>
<b>Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:</b>		
38	для перераспределения по ул. Косм.Леонова	<b>102.00</b>
38/1	охранная зона инженерных коммуникаций	63.00
39	для перераспределения по ул. Косм.Леонова	<b>344.00</b>
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций	27.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций	113.00
40	под обслуживание многоквартирных домов по ул. Лейт.Яналова, 5 и ул. Лейт.Яналова, 5А	<b>676.00</b>
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций	74.00
41	для перераспределения по ул. Лейт.Яналова	<b>4.00</b>
42	для перераспределения (к школе или многоквартирному дому) по ул. Алябьева	<b>115.00</b>
43	под обслуживание здания школы по ул. Алябьева - Войнич	<b>973.00</b>
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций	552.00
<b>Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством</b>		<b>2214.00</b>
<b>Образуемые земельные участки под земли общего пользования, в т.ч.:</b>		
44	под проезд совместного использования по ул. Косм.Леонова	<b>553.00</b>
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций	148.00
44/2	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
44/3	охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
44/4	охранная зона инженерных коммуникаций	26.00
45	под проезд совместного использования к многоквартирным домам по ул. Лейт.Яналова, 6 и ул. Лейт.Яналова, 10	<b>184.00</b>
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций	44.00
46	под площадку для сбора ТБО по ул. Лейт.Яналова	<b>80.00</b>
46/1		26.00
47	под проезд совместного использования по ул. Косм.Леонова	<b>202.00</b>
47/1	охранная зона инженерных коммуникаций	146.00
47/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00

48	под территорию инженерных коммуникаций по ул. Фестивальная аллея	<b>242.00</b>
49	под территорию общего пользования (тротуар)	<b>740.00</b>
49/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>12.00</i>
49/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>303.00</i>
49/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>35.00</i>
	<b>Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования</b>	<b>2001.00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>37550.00</b>

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>7,0925</b>	<b>7,0925</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 многоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория малоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>территория под проезды совместного использования</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория под размещение объектов строительства</b></li> <li>• <b>территория для целей не связанных со строительством</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>3,7550</b>  <b>2,5841</b>  -  <b>2,2226</b>  <b>0,3615</b>  -  <b>0,0939</b>  -  <b>0,3276</b>	<b>3,7550</b>  <b>2,5841</b>  -  <b>2,2226</b>  <b>0,3615</b>  -  <b>0,0939</b>  -  <b>0,3276</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	<b>3,9983</b>  3,9983	<b>3,9983</b>  3,9983