



**Геоцентр**

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»**  
городского округа «Город Калининград»

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-mail: info@gcg39.ru  
www.geocentr39.ru

## 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. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая**  
**(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)**

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2015 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	11
4. Основные технико-экономические показатели жилой застройки	12
5. Расчет потребности населения в учреждениях и предприятиях обслуживания	16
Б. Графический материал:	18
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	19
2. План границ земельных участков	20
3. Разбивочный план красных линий	21
В. Исходные данные	22
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 183 от 18.02.2013 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	23
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	26
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	29
4. Выписки из ГКН	34
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/4279 от 19.02.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая	
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая от 19.02.2015 г. № И-КМИ-09/4347	

*А. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая 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" № 183 от 18.02.2013 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/4279 от 19.02.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая от 19.02.2015 г. № И-КМИ-09/4347.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория ограничена красными линиями ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:150848.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 60820,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 11043,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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.

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 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, 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 в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая образуется 23 земельных участка:

<b>1</b>	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Печатной, 31-41	<b>6152.00</b>
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	3141.00
1/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
1/3	проезд, пешеходные связи к детскому саду, детской и спортивной площадкам -	570.00
<b>2</b>	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Печатной, 23-29	<b>3628.00</b>
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1373.00
2/2	проезд -	180.00
2/3	проезд -	92.00
<b>3</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Печатной, 11-21	<b>5760.00</b>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	723.00
3/2	проезд -	44.00
<b>4</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Печатной, 1-9	<b>1990.00</b>
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	311.00
4/2	проезд -	157.00
<b>5</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. П. Морозова, 110-116	<b>1212.00</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	81.00
5/2	проезд -	103.00
<b>6</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. П. Морозова, 118-122	<b>2000.00</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	65.00
6/2	проезд -	275.00
<b>7</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. П. Морозова, 124-130	<b>1560.00</b>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	109.00
7/2	проезд -	380.00
<b>8</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. П. Морозова, 132-144	<b>4190.00</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей -	569.00
8/2	проезд -	659.00
<b>9</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Коммунистической, 36-48	<b>5068.00</b>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей -	934.00
9/2	проезд -	630.00
<b>10*</b>	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Коммунистической, 46А-46Г	<b>4350.00</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей -	573.00
<b>11</b>	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Коммунистической, 48А-48Г	<b>4662.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей -	1199.00
11/2	проезд -	570.00
<b>12</b>	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Коммунистической, 50-54	<b>2200.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей -	459.00
12/2	проезд -	97.00
<b>13</b>	под жилой дом по ул. Коммунистической, 64	<b>585.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	77.00
<b>14</b>	для присоединения и обслуживания существующих жилых домов	<b>1921.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	28.00
<b>15</b>	под гаражи	<b>635.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	80.00
<b>16</b>	территория совместного использования	<b>378.00</b>
<b>17**</b>	под водоподъемную установку	<b>38.00</b>
<b>18***</b>	под контейнерную площадку по сбору ТБО	<b>53.00</b>
<b>19</b>	под водоподъемную установку	<b>33.00</b>

<b>20</b>	под водоподъемную установку	<b>30.00</b>
<b>21</b>	под контейнерную площадку по сбору ТБО	<b>41.00</b>
<b>22</b>	под гаражи	<b>258.00</b>
<b>23</b>	под детскую площадку	<b>120.00</b>
<b>23/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>28.00</i>
	<b>Итого образуемых земельных участков</b>	<b>46864.00</b>
	<b>в т.ч. в границах красных линий</b>	<b>46811.00</b>

*\*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку под водоподъемную установку*

*\*\*Доступ к земельному участку обеспечить через земельный участок с кадастровым номером 39:15:150848:9*

*\*\*\*Земельный участок полностью расположен за красной линией второстепенного проезда*

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2013 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>6,0820</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>4,6811</b>  <b>4,3357</b> <b>1,8792</b> <b>2,4565</b> - <b>0,1533</b>  <b>0,1921</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	<b>1,1043</b>  1,1043

***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***