

# 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. Косм. Леонова – ул. Полк. Сафонова -  
ул. Зоологическая – пер. Зоологический  
в г. Калининграде

Зам. директора

Конашук В.В.

Калининград  
2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	_____
Таблица I	_____
Таблица II	_____
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. Проект границ земельных участков	_____
3. Разбивочный чертёж красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 18.11.2014 г. № 1772 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки, городского округа «Город Калининград»	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Косм. Леонова – ул. Полк. Сафонова - ул. Зоологическая – пер. Зоологический в г. Калининграде 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 проектов межевания на конкретную территорию в городе Калининграде;
  - 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 северо-западной части города, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория межевания ограничена красными линиями:

ул. Полк. Сафонова – местного значения;  
ул. Зоологическая – магистраль районного значения;  
пер. Зоологический – местного значения;  
ул. Косм. Леонова - магистраль районного значения.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121536.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 21 386,00 м<sup>2</sup>. Существующая жилая застройка представлена мало-, средне- и многоэтажными жилыми домами разного года постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 8 земельных участков, общей площадью 11 851,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/14-ВС-384768 от 02.12.2014 г.

## **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., Земельным кодексом РФ гл. V.4. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:121536:2, 39:15:121536:4, 39:15:121536:5, 39:15:121536:6, 39:15:121536:9 (общей площадью 8 236,00 м<sup>2</sup>) и земель находящихся в государственной собственности. Сохраняются границы трёх 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, для чего образуются части земельных участков под проезды.

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

Проект межевания территории 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер земельного 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 и года строительства

*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. Косм. Леонова – ул. Полк. Сафонова - ул. Зоологическая – пер. Зоологический в г. Калининграде образуется девять земельных участков - № 9-17 по проекту, общей площадью 17 771,00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>			
9	многоэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 16)	<b>1855.00</b>	
9/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	778.00	
10	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Полк. Сафонова, 5)	<b>851.00</b>	
10/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	197.00	
10/2	<i>проезд</i>	102.00	
10/3	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	126.00	перераспр. зем. уч. 39:15:121536:6 и гос. зем.
11	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Полк. Сафонова, 3)	<b>5752.00</b>	
11/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	1550.00	
11/2	<i>проезд</i>	142.00	
11/3	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	100.00	
12	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по пер. Зоологический, 6-12)	<b>2280.00</b>	
12/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	112.00	
12/2	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	392.00	
13	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 10)	<b>1067.00</b>	
13/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	89.00	перераспр. зем. уч. 39:15:121536:4 и гос.зем
13/2	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	104.00	
14	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 12)	<b>1633.00</b>	перераспр. зем. уч. 39:15:121536:9 и гос.зем
14/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	169.00	
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>		<b>13438.00</b>	
<b>Образуемые земельные участки с другим разрешенным использованием, в т.ч.:</b>			
15	под административное здание (общественное управление) по ул. Зоологическая, 27а	<b>2452.00</b>	перераспр. зем. уч. 39:15:121536:5 и гос.зем
15/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	645.00	
16	под строительство многоквартирного жилого дома 5-12 этажей со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Зоологическая, 29-31	<b>1791.00</b>	перераспр. зем. уч. 39:15:121536:2 и гос.зем
16/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций</i>	852.00	
<b>Всего образуемых земельных участков с другим разрешенным использованием</b>		<b>4243.00</b>	

<b>Образуемые земельные участки под территорию общего пользования, в т.ч.:</b>			
17*	проезд совместного пользования (общее пользование территории) по ул. Косм. Леонова	<b>90.00</b>	
<b>Всего образуемых земельных участков под территорию общего пользования</b>		<b>90.00</b>	
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>17771.00</b>	

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

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

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***