

# 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. Сафронова -  
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»                       | _____ |

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Косм. Леонова – ул. Полк. Сафронова - 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 (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 северо-западной части города, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория межевания ограничена красными линиями:

ул. Полк. Сафронова – 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:

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

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

$U_{\text{з.д.}}$  - 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. Сафронова - 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>  | перераспр. зем. уч.<br>39:15:121536:6<br>и гос. зем. |
| 9/1  | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 778.00          |  |
| 10   | среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Полк. Сафронова, 5)   | <b>851.00</b>   |  |
| 10/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 197.00          |  |
| 10/2   | проезд  | 102.00          |  |
| 10/3   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 126.00          |  |
| 11   | среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Полк. Сафронова, 3)   | <b>5752.00</b>  |  |
| 11/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 1550.00         |  |
| 11/2   | проезд  | 142.00          |  |
| 11/3   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 100.00          |  |
| 12   | среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по пер. Зоологический, 6-12)   | <b>2280.00</b>  |  |
| 12/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 112.00          |  |
| 12/2   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 392.00          |  |
| 13   | среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 10)  | <b>1067.00</b>  | перераспр. зем. уч.<br>39:15:121536:4<br>и гос.зем   |
| 13/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 89.00           |  |
| 13/2   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 104.00          |  |
| 14   | среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 12)  | <b>1633.00</b>  | перераспр. зем. уч.<br>39:15:121536:9<br>и гос.зем   |
| 14/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 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.<br>39:15:121536:5<br>и гос.зем   |
| 15/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 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.<br>39:15:121536:2<br>и гос.зем   |
| 16/1   | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций  | 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

| N<br>п/п | Наименование показателей   | Единица<br>измерения   | Соврем.<br>состояние<br>на 2014 год   |
|----------|--|--|---|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>  | га   | <b>2,1386</b>   |
| 2        | <b>Территория, подлежащая межеванию</b><br><br><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> <li>• <b>под земли общего пользования</b></li> </ul> | - " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " - | <b>1,7771</b><br><br><b>1,3438</b><br><br>-<br><br><b>1,1573</b><br><br><b>0,1855</b><br><br><b>0,2452</b><br><br><b>0,1791</b><br><br><b>0,090</b> |
| 3        | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b><br>Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки   | - " -  | <b>0,3615</b><br><br>0,3615   |

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***