



**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. Аксакова  
(дома № 127, № 129, № 131)  
(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	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 план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/16969 от 02.07.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Аксакова (дома № 127, № 129, № 131)	26
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Аксакова (дома № 127, № 129, № 131) от 02.07.2015 г. № И-КМИ-09/17030	27

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Аксакова (дома № 127, № 129, № 131) 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 (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" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/16969 от 02.07.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Аксакова (дома № 127, № 129, № 131), заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Аксакова (дома № 127, № 129, № 131) от 02.07.2015 г. № И-КМИ-09/17030.

## **1. Анализ существующего положения**

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

Территория ограничена красными линиями ул. Аксакова – ул. Флотская – красными линиями проектируемой улицы.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:133009.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 12492,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена средне- и многоэтажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образован 1 земельный участок, площадью 12364,00 м<sup>2</sup>.

## **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., а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/15-ВС-11057 от 19.01.2015 г.)

Проектом предлагается перераспределить земельный участок с кадастровым номером 39:15:133009:3 и образовать земельные участки под каждый многоквартирный дом отдельно.

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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., 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. Аксакова (дома № 127, № 129, № 131) образуется 4 земельных участка:

<b>1</b>	многоэтажная застройка (под многоквартирный дом по ул. Аксакова, 127)	<b>4140.00</b>
1/1	детская игровая площадка совместного использования -	633.00
1/2	проезд, пешеходные связи -	1168.00
1/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	2012.00
<b>2</b>	многоэтажная застройка (под многоквартирный дом по ул. Аксакова, 129)	<b>4622.00</b>
2/1	детская игровая площадка совместного использования -	700.00
2/2	проезд, пешеходные связи -	552.00
2/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	2438.00
<b>3</b>	многоэтажная застройка (под многоквартирный дом по ул. Аксакова, 131)	<b>3660.00</b>
3/1	детская игровая площадка совместного использования -	591.00
3/2	проезд, пешеходные связи -	650.00
3/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	1354.00
<b>4</b>	обслуживание жилой застройки (под контейнерную площадку по сбору ТБО)	<b>70.00</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>12492.00</b>

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2014 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,2492</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 под нежилые строения и сооружения (муниципальные земли)</b></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>1,2492</b>  <b>1,2322</b>  - -  <b>1,2322</b>  <b>0,0070</b>  -  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	-  -



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***