



**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**  
по ул. Машиностроительной, дома 68А, №68-72, №74-84, №86-96, №98-108.

Директор

Л.И. Глеза

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. План границ земельных участков \_\_\_\_\_

3. Разбивочный чертеж красных линий \_\_\_\_\_

## ***В. Исходные данные*** \_\_\_\_\_

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 13.03.2015 г. № 413 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" \_\_\_\_\_

2. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 03.06.2015 г. № 918 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 13.03.2015 № 413 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" \_\_\_\_\_

3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) \_\_\_\_\_

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания территории по ул. Машиностроительной, дома 68А, №68-72, №74-84, №86-96, №98-108 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;
- 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 г. №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 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «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;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 13.03.2015 г. № 413 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 03.06.2015 г. № 918 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 13.03.2015 №413 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

## **1. Анализ существующего положения**

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

Территория межевания с севера ограничена красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. Машиностроительной.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:141309.

Площадь территории межевания составляет 24630,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 5 и 9-этажными жилыми домами 1977-1978 года строительства.

На территории квартала ранее образованно 3 земельных участка общей площадью 20316,00 кв.м.

## **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 29.06.2009г., 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 и 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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-163159 от 07.05.2015 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить один ранее образованный земельный участок с кадастровым номером 39:15:141309:10 под торговый павильон модульного типа.

- образовать 8 земельных участков путем перераспределения двух земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и земель государственной собственности:

  - пять земельных участков - под многоквартирные дома

  - один земельный участок – для возведения жилого дома

  - два земельных участка – общее пользование территории.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем земельным участкам.

## **2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых 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 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.

Расчет площади земельных участков жилых домов 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 помещений, м<sup>2</sup>

$U_{\text{з.д.}}$  - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам 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. «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.

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по ул. Машиностроительной, дома 68А, №68-72, №74-84, №86-96, №98-108

- сохраняется один ранее образованный земельный участок

1*	под торговый павильон модульного типа	232.00	39:15:141309:10
----	---------------------------------------	--------	-----------------

- образуется 8 земельных участков путем перераспределения двух земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и земель государственной собственности:

2	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирн. дом по ул.Машиностроительной, 68-72), в т. ч.:	4858.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1938.00	
3	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул.Машиностроительной, 74-84), в т. ч.:	5804.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель
3/1	проезд	260.00	
3/2	проезд	185.00	
3/3	охранная зона инженерных коммуникаций	780.00	
3/4	охранная зона инженерных коммуникаций	670.00	
3/5	охранная зона инженерных коммуникаций	126.00	
4	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул.Машиностроительной, 98-108), в т.ч.:	5768.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель
4/1	проезд	630.00	
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	2441.00	
4/3	охранная зона инженерных коммуникаций	67.00	
5	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул.Машиностроительной, 86-96), в т. ч.:	5151.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель
5/1	проезд	741.00	
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	976.00	
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций	534.00	
6	среднеэтажная жилая застройка (для возведения жилого дома), в т. ч.:	691.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00	
7	общее пользование территории	321.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель
8	общее пользование территории	1921.00	перераспр. зем уч. 39:15:141309:11, 39:15:141309:17 и гос.земель

\* Площадь земельного участка в границах проекта 116.00 кв.м.

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,4630</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>2,4514</b>  <b>2,1581</b>  -  <b>1.6723</b>  <b>0,4858</b>  <b>0,2242</b>  -  <b>0,0691</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " —  - " -	<b>0,0116</b>  <b>0,0116</b>



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

