



**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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://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. П. Морозова, дом 101-113 - ул. Беговая, дом 70-80

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов \_\_\_\_\_

Таблица I \_\_\_\_\_

Таблица II \_\_\_\_\_

2.2. 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 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"

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

4. 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. П Морозова, дом 101-113 - ул. Беговая, дом 70-80 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 Калининграда 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" и постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 918 от 03.06.2015 г. «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 26.02.2015 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера границами земельных участков 39:15:150830:785, 39:15:150830:29;
- с востока красными линиями районной улицы - ул. Беговая;
- с юга красными линиями районной улицы Беговой;
- с востока границами земельных участков 39:15:150830:37.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130830.

Площадь территории межевания составляет 5 481,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образован один земельный участок общей площадью 5 481,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-163430 от 07.05.2015г.

## **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 земельный участок с КН 39:15:130830:3 и земли государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, 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

В проекте межевания определены фактические показатели земельной доли каждого многоквартирного дома путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

*Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. П Морозова, дом 101-113 - ул. Беговая, дом 70-80 перераспределяются граница земельного участка с КН 39:15:150830:3 и земли государственной собственности, из которых образуется 4 земельных участка, общей площадью 5 481.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

|            |                                                                                    |                 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1</b>   | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. П.Морозова, 101-113) | <b>2710.00</b>  |
| <b>1/1</b> |                                                                                    | проезд - 103    |
| <b>1/2</b> | санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -                   | 481             |
| <b>2</b>   | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Беговой, 70-80)      | <b>2575.00</b>  |
| <b>2/1</b> |                                                                                    | проезд - 360.00 |
| <b>2/2</b> | санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -                   | 191.00          |
| <b>3</b>   | коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку для сбора ТБО)                | <b>45.00</b>    |
| <b>4</b>   | магазины                                                                           | <b>151.00</b>   |
| <b>4/1</b> | охранная зона инженерных коммуникаций -                                            | 22.00           |
|            | <b>ИТОГО</b>                                                                       | <b>5481.00</b>  |

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

| N<br>п/п | Наименование показателей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Единица<br>измерения                                                                         | Соврем.<br>состояние<br>на 2015 год                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | га                                                                                           | <b>0,5481</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</b></li> <li>• <b>под размещение нежилых объектов</b></li> <li>• <b>под земли общего пользования</b></li> </ul> | - " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " -<br><br>- " —<br><br>- " —<br>- " - | <b>0,5481</b><br><br><b>0,5285</b><br><br>-<br><b>0,5285</b><br>-<br>-<br>-<br>-<br><b>0,0151</b><br><b>0,3397</b> |
| 3        | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b><br>Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | - " —<br><br>- " —                                                                           | -<br><br>-                                                                                                         |



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***