



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»  
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-mail: [info@gcg39.ru](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://www.geocentr39.ru)

## Проект

межевания территории  
по пер. Заводскому в Московском районе

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

**A. Пояснительная записка** \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

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

**2. Проектное решение** \_\_\_\_\_

2.1 Выводы \_\_\_\_\_

**3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания** \_\_\_\_\_

**B. 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** \_\_\_\_\_

**B. Исходные данные** \_\_\_\_\_

**1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 28.04.2015 г. № 700 "О разработке проекта межевания территории ппо пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда** \_\_\_\_\_

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

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

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории по пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда 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 28.04.2015 г. №700 “О разработке проекта межевания территории по пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда”.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена на прибрежной территории Калининградского залива.

Северная часть территории межевания находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, южная – в зоне прочих городских территорий.

Территория межевания с юга ограничена красными линиями улицы местного значения – пер. Заводского.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах двух кадастровых кварталов: 39:15:151305 и 39:15:151316.

Площадь территории межевания составляет 30600,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 1, 3-этажными жилыми домами современного строительства.

На территории квартала ранее образовано 16 земельных участков общей площадью 19059,00 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 29.06.2009г., 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-163633 от 07.03.2015 г. и №39/15-ВС-164186 от 07.05.2015 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 11 ранее образованных земельных участков;
- перераспределить 5 ранее образованных земельных участков с государственными землями;
- образовать 20 земельных участков.

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 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда предлагается

- сохранить границы 11 ранее образованных земельных участков, общей площадью 8513,00 м<sup>2</sup>

- перераспределить 5 ранее образованных зем. участков с государственными землями;  
- образовать 20 зем. участков общей площадью 24341,00 м<sup>2</sup>, в т. ч. в границах проекта 22087,00 м<sup>2</sup>

<b>1</b>	под обслуживание инд. жилого дома	400.00	39:15:151305:1405
<b>2</b>	для ведения садово-огородного хозяйства	600.00	39:15:151305:1214
<b>3</b>	для строительства жилого дома (объекта инд. жил. строительства)	725.00	39:15:151316:17
<b>4</b>	для строительства жилого дома (объекта инд. жил. строительства)	800.00	39:15:151316:16
<b>5</b>	для строительства жилого дома (объекта инд. жил. строительства)	900.00	39:15:151316:15
<b>6</b>	под существующий жилой дом	1200.00	39:15:151305:37
<b>7</b>	сверхнормативная территория	400.00	39:15:151305:38
<b>8</b>	для ведения садово-огородного хозяйства	1048.00	39:15:151305:39
<b>9</b>	под строительство жилого дома (объекта инд. жил. строительства) и размещения локальных очистных сооружений	970.00	39:15:151305:137
<b>10</b>	под строительство жилого дома (объекта инд. жил. строительства) и размещения локальных очистных сооружений	750.00	39:15:151305:138
<b>11</b>	под строительство блокированных жилых домов и размещения локальных очистных сооружений	720.00	39:15:151305:139
<b>12</b>	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом инд. жилищного фонда по пер. Заводскому, 1)	1238.00	
<b>13*</b>	малоэтажная жилая застройка (для индивидуального строительства)	3723.00	<i>перераспр. зем. уч. 39:15:151305:123 и гос. земель</i>
<b>14</b>	малоэтажная жилая застройка (под строительство индивидуального жилого дома), в т. ч.:	1618.00	<i>перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос. земель</i>
<b>14/1</b>	<b>охранная зона инж. коммуникаций</b>	77.00	
<b>15**</b>	коммунальное обслуживание (газификация жилых домов пос. Прибрежный в Московском районе в г. Калининграде)	2254.00	<i>перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос. земель</i>
<b>16</b>	общее пользование территории (озеленение)	452.00	
<b>17</b>	общее пользование территории (озеленение)	365.00	

<b>18</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта индивидуального жилищного строительства), в т. ч.:	833.00	<i>перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос. земель</i>
<b>18/1</b>	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<b>55.00</b>	
<b>19</b>	малоэтажная жилая застройка (для проведения проектно-изыскательских работ)	3510.00	<i>перераспр. зем уч. 39:15:151316:6 и гос.земель</i>
<b>20</b>	(коммунальное обслуживание) для размещения объекта инженерной инфраструктуры)	93.00	
<b>21</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	693.00	
<b>22</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	800.00	
<b>23</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	758.00	
<b>24</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	790.00	
<b>25</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	700.00	
<b>26</b>	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	794.00	
<b>27***</b>	общее пользование территории (проезд)	598.00	
<b>28***</b>	общее пользование территории (проезд)	1129.00	
<b>29***</b>	общее пользование территории (пер. Заводской)	2668.00	<i>перераспр. зем уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос.земель</i>
<b>30***</b>	общее пользование территории (проезд)	896.00	
<b>31***</b>	общее пользование территории (проезд)	429.00	

\* Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151305:1406.

\*\* Земельный участок полностью расположен за границами проекта межевания.

\*\*\* Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

### 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>3,060</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>2,2087</b> <b>1,0922</b> <b>1,0922</b> - - <b>0,6537</b> - <b>0,4628</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	<b>0,8513</b> <b>0,8513</b>

*Б. Графический материал:*

## ***B. Исходные данные***

