



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 102390072774, 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  
пос. Совхозного

(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

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. Выводы	_____
Приложение 1	_____
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 план красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 413 от 13.03.2015 г. "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»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/17383 от 08.07.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории пос. Совхозного	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории пос. Совхозного от 29.06.2015 г. № И-КМИ-09/16633	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории пос. Совхозного 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-09/17383 от 08.07.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории пос. Совхозного, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории пос. Совхозного от 29.06.2015 г. № И-КМИ-09/16633.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, центральная часть территории межевания – в зоне городских парков.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110405, 39:15:110406, 39:15:110408, 39:15:110409.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 19 7000,00 м<sup>2</sup>.

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

На рассматриваемой территории ранее образован 61 земельный участок.

## **2. Проектное решение**

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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 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 основании выписок из ГКН.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами и 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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Т.к. жилые дома в данном квартале относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м<sup>2</sup>** (включая площадь застройки).

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории пос. Совхозного образуется:

<b>31</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 20)	<b>2749.00</b>
31/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	16.00
<b>32</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 3)	<b>1239.00</b>
32/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	382.00
<b>33</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 4)	<b>1953.00</b>
33/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	861.00
<b>34</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 16)	<b>2352.00</b>
34/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	120.00
<b>35</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Ряд. Павленко, 4)	<b>1961.00</b>
35/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	164.00
35/2	охранные зоны инженерных коммуникаций -	146.00
35/3	охранная зона ЛЭП -	50.00
<b>36</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 35)	<b>2007.00</b>
36/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	202.00
36/2	охранная зона ЛЭП -	181.00
<b>37</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 36)	<b>2246.00</b>
37/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	240.00
<b>38</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 39)	<b>2471.00</b>
38/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	222.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>39</b>	по ул. Ряд. Павленко, 13)	<b>3278.00</b>
39/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	489.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>40</b>	по ул. Ряд. Павленко, 11)	<b>2447.00</b>
40/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	237.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>41</b>	по ул. Ряд. Павленко, 9)	<b>2978.00</b>
41/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	263.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>42</b>	в пос. Совхозном, 38)	<b>2567.00</b>
42/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	237.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>43</b>	в пос. Совхозном, 37)	<b>2784.00</b>
43/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	267.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>44</b>	по ул. Ряд. Павленко, 7)	<b>2689.00</b>
44/1	охранная зона ЛЭП -	35.00
44/2	охранные зоны инженерных коммуникаций -	257.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>45</b>	по ул. Ряд. Павленко, 5)	<b>2820.00</b>
45/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	79.00
45/2	охранные зоны инженерных коммуникаций -	236.00
45/3	охранная зона ЛЭП -	186.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>46</b>	по ул. Ряд. Павленко, 3)	<b>2964.00</b>
46/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	143.00
46/2	охранные зоны инженерных коммуникаций -	243.00
46/3	охранная зона ЛЭП -	101.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>47</b>	в пос. Совхозном, 34)	<b>1895.00</b>
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда	
<b>48</b>	по ул. Ряд. Павленко, 1)	<b>3180.00</b>
48/1	охранные зоны инженерных коммуникаций -	149.00
48/2	охранные зоны инженерных коммуникаций -	306.00

	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 13)		2320.00
49		охранная зона ЛЭП -	144.00
49/1	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 14)		2000.00
50		охранная зона ЛЭП -	30.00
50/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	159.00
50/2		охранная зона ЛЭП -	156.00
50/3		охранная зона инженерных коммуникаций -	494.00
50/4			1058.00
51	малоэтажная жилая застройка	охранная зона инженерных коммуникаций -	55.00
51/1	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 10)		1900.00
52		охранная зона инженерных коммуникаций -	94.00
52/1	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 9)		1863.00
53		охранная зона инженерных коммуникаций -	506.00
53/1	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 8)		1867.00
54		охранная зона инженерных коммуникаций -	256.00
54/1		общее пользование территории	16033.00
55		охранная зона инженерных коммуникаций -	312.00
55/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	6593.00
56	малоэтажная жилая застройка	охранная зона инженерных коммуникаций -	456.00
56/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	11.00
56/2		охранная зона инженерных коммуникаций -	376.00
56/3	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 2)		1098.00
57		охранная зона инженерных коммуникаций -	125.00
57/1		обеспечение вооруженных сил (под вход в объект гражданской обороны)	21.00
58		охранная зона инженерных коммуникаций -	8258.00
59	общее пользование территории		8290.00
60	малоэтажная жилая застройка	охранная зона инженерных коммуникаций -	2323.00
61	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 2)		121.00
61/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	2030.00
62	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 6)		194.00
62/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	59.00
62/2		охранная зона ЛЭП -	18.00
62/3	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 8)		2151.00
63		охранная зона инженерных коммуникаций -	214.00
63/1		охранная зона ЛЭП -	81.00
63/2		охранная зона инженерных коммуникаций -	20.00
63/3	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 10)		2340.00
64		охранная зона инженерных коммуникаций -	229.00
64/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	24.00
64/2	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 12)		2415.00
65		охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
65/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	24.00
65/2	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 14)		2168.00
66		охранная зона инженерных коммуникаций -	197.00
66/1		охранная зона ЛЭП -	139.00
66/2		охранная зона инженерных коммуникаций -	20.00
66/3			

	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 16)	<b>2263.00</b>
67/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
67/2	охранная зона ЛЭП -	56.00
67/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	18.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 18)	<b>2213.00</b>
68/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
68/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	20.00
69	малоэтажная жилая застройка	<b>5188.00</b>
69/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	345.00
70	образование и просвещение (под строительство детского сада)	<b>12000.00</b>
70/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	781.00
71	малоэтажная жилая застройка	<b>16535.00</b>
71/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	22.00
71/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	65.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 21)	<b>1630.00</b>
72/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	46.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 22)	<b>2237.00</b>
73/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	76.00
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 23)	<b>1676.00</b>
74		
75	обеспечение научной деятельности (под геодезический пункт)	<b>145.00</b>
76**	общее пользование территории	<b>2615.00</b>
77**	общее пользование территории	<b>17000.00</b>
78**	общее пользование территории (ул. Ряд. Павленко)	<b>8270.00</b>
79**	общее пользование территории	<b>6254.00</b>
	<b>Итого образуемых земельных участков</b>	<b>187334.00</b>
	<b>в т.ч. в границах проекта межевания</b>	<b>197000.00</b>

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

*Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 1.*

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>19,7000</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b> в т.ч. в границах проекта межевания <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</b> под нежилые строения и сооружения (муниципальные земли)</li> <li>• <b>территория объектов</b> социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• <b>сверхнормативная территория</b> для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " - - " -	<b>18,7334</b> 1,70882 <b>7,9073</b> <b>6,2095</b> <b>1,6978</b> - <b>0,0166</b> <b>5,8430</b> <b>4,9665</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>2,6118</b> 2,6118

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***