



**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. Репина – пер. Кирова – ул. Кирова – ул. Брамса  
(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. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов \_\_\_\_\_

2.2. Расчёт площади благоустройства существующей жилой застройки \_\_\_\_\_

Таблица I \_\_\_\_\_

Таблица II \_\_\_\_\_

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

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» \_\_\_\_\_

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/17383 от 08.07.2015 г. \_\_\_\_\_

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 19.05.2015 г. по проектам межевания территорий исх. № и-КМИ-09/16633 от 29.06.2015 г. \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Репина – пер. Кирова – ул. Кирова – ул. Брамса 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", муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 г. на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград», письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/17383 от 08.07.2015 г., заключение по итогам проведения публичных слушаний 19.05.2015 года по проекту межевания территорий в границах красных линий: ул. Репина – пер. Кирова – ул. Кирова – ул. Брамса в Центральном районе, пос. Совхозный в Центральном районе.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города, в историческом ядре города, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения Репина;
- с юго-востока красными линиями переулка Кирова;
- с юга красными линиями магистрали районного значения Кирова;
- с запада красными линиями улицы местного значения Брамса.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121522.

Площадь территории межевания составляет 14 607,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 3-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образован один земельный участок с КН 39:15:121522:1, общей площадью 8 636,00 м<sup>2</sup> границы которого предлагается разделить. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-54208 от 14.02.2015 г.

## **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.

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

*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*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Репина – пер. Кирова – ул. Кирова – ул. Брамса делится один земельный участок - № 1 по проекту и образуется шесть земельных участков - № 2-7, общей площадью 14 607.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>		
<b>2</b>	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Брамса, 28-32 - ул. Репина, 3-5)	<b>3163.00</b>
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	698.00
2/2	проезд	49.00
<b>3</b>	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Репина, 1 - пер. Кирова, 1-9 - ул. Кирова, 10-14)	<b>5183.00</b>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	103.00
3/2	проезд	49.00
3/3	охранная зона инженерных коммуникаций	650.00
	<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>	<b>8346.00</b>
<b>Образуемые земельные участки с другим разрешенным использованием, в т.ч.:</b>		
<b>4</b>	среднеэтажная жилая застройка (детская площадка по ул. Брамса )	<b>290.00</b>
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	38.00
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
4/3	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
<b>5**</b>	общее пользование территории (ул. Брамса)	<b>2801.00</b>
<b>6**</b>	общее пользование территории (ул. Репина)	<b>1620.00</b>
<b>7**</b>	общее пользование территории (пер. Кирова)	<b>1550.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков с другим разрешенным использованием</b>	<b>6261.00</b>
<b>**Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами</b>		

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>1,4607</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</b> социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками</li> <li>под размещение нежилых объектов</li> <li>под земли общего пользования</li> </ul>	- " -  - " -  - " - - " - - " -  - " — - " — - " -	<b>1,4607</b>  <b>0,8346</b> <b>0,8346</b> - -  -  -  <b>0,6261</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " —  - " —	-  -



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***