



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  
[www.geocentr39.ru](http://www.geocentr39.ru)

## Проект

межевания территории  
в границах красных линий

ул. И. Сусанина - ул. Георгиевская - ул. Поселковая - ул. Черноморская  
в Ленинградском районе г. Калининграда  
(откорректировано по результатам 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	_____
Таблица I	_____
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 27.02.2015 г. № 342 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. И. Сусанина - ул. Георгиевская - ул. Поселковая - ул. Черноморская в Ленинградском районе г. Калининграда"	_____
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»	_____
5. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №И-КМИ-09/20157 от 14.08.2015 г.	_____
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. И. Сусанина – ул. Георгиевская – ул. Поселковая – ул. Черноморская в Ленинградском районе г. Калининграда	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. И. Сусанина - ул. Георгиевская - ул. Поселковая - ул. Черноморская в Ленинградском 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;
- 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 (межевания) 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" № 342 от 27.02.2015 г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. И. Сусанина - ул. Георгиевская - ул. Поселковая - ул. Черноморская в Ленинградском районе г. Калининграда», письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №И-КМИ-09/20157 от 14.08.2015 г.. заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. И. Сусанина – ул. Георгиевская – ул. Поселковая – ул. Черноморская в Ленинградском районе г. Калининграда.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - ул. Поселковая;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Черноморская;
- с юга красными линиями улицы местного значения - ул. И. Сусанина;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Георгиевская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130704.

Площадь территории межевания составляет 35 883,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 35 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-163572 от 07.05.2015 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., 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 земельные участки с КН 39:15:130704:7, 39:15:130704:9, 39:15:130704:10, 39:15:130704:11, 39:15:130704:12, 39:15:130704:14, 39:15:130704:15, 39:15:130704:16, 39:15:130704:17, 39:15:130704:19, 39:15:130704:22, 39:15:130704:23, 39:15:130704:28, 39:15:130704:38, 39:15:130704:60, 39:15:130704:62, 39:15:130704:63, 39:15:130704:66, 39:15:130704:68, 39:15:130704:69, 39:15:130704:70 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 с территорий общего пользования.

Проект межевания выполнен с учетом проекта планировки территории в границах красных линий улиц Горького - Ф.Воейкова - Согласия - 2-я Б.Окружная, утвержденным постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" № 129 от 30.01.2009г.



## **2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов**

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельного участка многоквартирного дома по ул. Георгиевой, 18, 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:

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

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

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

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

В проекте межевания определены фактические показатели земельной доли многоквартирного дома по ул. Георгиевой, 18 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 расчета площади земельного участка приведены в таблице I.*

## 2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красный линий ул. И. Сусанина - ул. Георгиевская - ул. Поселковая - ул. Черноморская в Ленинградском районе г. Калининграда перераспределяются земельные участки с КН 39:15:130704:7, 39:15:130704:9, 39:15:130704:10, 39:15:130704:11, 39:15:130704:12, 39:15:130704:14, 39:15:130704:15, 39:15:130704:16, 39:15:130704:17, 39:15:130704:19, 39:15:130704:22, 39:15:130704:23, 39:15:130704:28, 39:15:130704:38, 39:15:130704:60, 39:15:130704:62, 39:15:130704:63, 39:15:130704:66, 39:15:130704:68, 39:15:130704:69, 39:15:130704:70 и земли государственной собственности, из которых образуется 28 земельных участков (№ 15 - № 42 по проекту), общей площадью 26220 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 26194 м<sup>2</sup>:

<b>15</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Поселковой, 37	<b>1304.00</b>	перераспр зем уч. 39:15:130704:38, 39:15:130704:69 и гос. земель
<b>16</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 27	<b>1000.00</b>	
<b>16/1</b>	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<b>9.00</b>	
<b>17</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Георгиевской, 20	<b>868.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:22, 39:15:130704:23 и гос. земель
<b>17/1</b>	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<b>132.00</b>	
<b>17/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>26.00</b>	
<b>18</b>	код 2.5 Классификатора; под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Георгиевской, 18	<b>854.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:28 и гос. земель
<b>19</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Георгиевской, 2	<b>1016.00</b>	объединение. зем уч. 39:15:130704:62, 39:15:130704:63 и 39:15:130704:10
<b>19/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>70.00</b>	
<b>20</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 23	<b>850.00</b>	
<b>21</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 21	<b>1280.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:14 и гос. земель
<b>21/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>82.00</b>	
<b>22</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 19	<b>1110.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:70, 39:15:130704:7 и гос. земель
<b>22/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>80.00</b>	
<b>23</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 13	<b>1096.00</b>	
<b>23/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>61.00</b>	
<b>24</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 11	<b>733.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:15, 39:15:130704:16 и гос. земель
<b>24/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>87.00</b>	
<b>25</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 7	<b>1368.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:9, 39:15:130704:68 и гос. земель
<b>25/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>36.00</b>	
<b>26</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 3	<b>1191.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:66 и гос. земель
<b>26/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>71.00</b>	
<b>27</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. Черноморской, 1	<b>1286.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:11 и гос. земель
<b>28</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. И.Сусанина, 46	<b>1667.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:12 и гос. земель
<b>29</b>	код 2.1 Классификатора; под жилой дом инд. жилищного фонда по ул. И.Сусанина, 44	<b>1000.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:17 и гос. земель
<b>29/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>122.00</b>	

<b>30</b>	код 2.1 Классификатора; под гаражи личного пользования по ул. Георгиновой и для перераспределения со смежными земельными участками	<b>450.00</b>	
<b>31</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Георгиновой или для перераспределения со смежными земельными участками	<b>960.00</b>	
<b>32</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Георгиновой или для перераспределения со смежными земельными участками	<b>946.00</b>	
<b>33</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Георгиновой	<b>837.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:19, 39:15:130704:60
<b>34</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Георгиновой	<b>640.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:19, 39:15:130704:60
<b>35</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Черноморской или для перераспределения со смежными земельными участками	<b>951.00</b>	
<b>36</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Черноморской	<b>1000.00</b>	
<b>36/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>74.00</b>	
<b>37</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Черноморской	<b>892.00</b>	перераспр. зем уч. 39:15:130704:16 и гос. земель
<b>37/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>23.00</b>	
<b>38</b>	код 2.1 Классификатора; под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Черноморской	<b>836.00</b>	
<b>38/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>130.00</b>	
<b>39</b>	код 2.1 Классификатора; под стро-во жилого дома инд. жил. фонда по ул. Черноморской или для перераспределения со смежными зем. участками	<b>584.00</b>	
<b>39/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>82.00</b>	
<b>40</b>	код 12.0 Классификатора; озеленение, открытая осушительная сеть	<b>952.00</b>	
<b>41</b>	код 12.0 Классификатора; проезд	<b>523.00</b>	
<b>42**</b>	код 12.0 Классификатора; ул. Черноморская	<b>26.00</b>	

\* Проектом предлагается изменить разрешенное использование земельного участка с "для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Георгиновой, 4" на "под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Георгиновой (малоэтажная жилая застройка)".

\*\* Земельный участок полностью расположен в границах красных линий ул. Черноморской.

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

## 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>3,5883</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 социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• сверхнормативная территория</li> <li>• под размещение нежилых объектов</li> <li>• под земли общего пользования</li> </ul>	- " -  - " - - " -	<b>2,6194</b>  <b>1,6623</b> <b>1,5769</b> <b>0,0854</b> - - - <b>0,7646</b> <b>0,0450</b> <b>0,1475</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -  - " -	<b>0,9689</b>  0,9689

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***