



**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. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова  
в Московском районе  
г. Калининграда

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 \_\_\_\_\_

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 29.05.2015 г. № 891 "О разработке проекта межевания территории в Ленинградском районе г. Калининграда" \_\_\_\_\_

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» \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова 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;
- 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" № 891 от 29.05.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова в Московском районе г. Калининграда " и заявления ООО «СТРОЙ-ДОМ» вход. № 03757-15 от 23.06.2015 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в портово-промышленной зоне р. Преголя, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – Нансена;
- с северо-востока и востока красными линиями улицы местного значения – Чаадаева;
- с юга красными линиями общегородской магистрали - ул. А. Суворова;
- с юго-запада пересечением улиц А.Суворова и Нансена.

Рассматриваемая территория расположена в границах четырёх кадастровых кварталов 39:15:150506, 39:15:150510, 39:15:150515 и 39:15:150516.

Площадь территории межевания составляет 70 061,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (2-3 этажа), среднеэтажными (5 этажей) и многоэтажными (9-10 этажей) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 25 земельных участков общей площадью 40 265,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/15-BC-215946 от 23.06.2015 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 4 земельных участка с КН 39:15:150515:4, 39:15:150515:11, 39:15:150515:19, 39:15:150515:702 и земли государственной собственности;
- образовать 18 земельных участков.

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. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова в Московском районе образуется 18 земельных участков (№ 26 - № 43 по проекту), общей площадью 35 063.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки, в т.ч.:</b>		
<b>26</b>	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Нансена, 73)	<b>1867.00</b>
<b>26/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>438.00</i>
<b>27*</b>	многоэтажная жилая застройка (под установку металлического гаража для льготных категорий граждан по ул. Нансена)	<b>75.00</b>
<b>28</b>	общественное управление (под административное здание по ул. Чаадаева, 41)	<b>2500.00</b>
<b>28/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1470.00</i>
<b>29*</b>	коммунальное обслуживание (под трансформаторную подстанцию № 457 по ул. А. Суворова)	<b>101.00</b>
<b>30</b>	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Чаадаева, 39)	<b>1257.00</b>
<b>30/1</b>	<i>проезд</i>	<i>204.00</i>
<b>30/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>78.00</i>
<b>30/3</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>98.00</i>
<b>30/4</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>112.00</i>
<b>30/5</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>86.00</i>
<b>30/6</b>	<i>пешеходная дорожка</i>	<i>24.00</i>
<b>31*</b>	общее пользование территории (проезд по ул. Нансена)	<b>180.00</b>
<b>32*</b>	общее пользование территории (под территорию инженерных коммуникаций и пешеходные связи по ул. А.Суворова)	<b>4507.00</b>
<b>33*</b>	магазины (под объекты малой торговли по ул. Нансена)	<b>83.00</b>
<b>34</b>	среднеэтажная жилая застройка (под благоустройство и озеленение, обустройство спортивных и детских площадок)	<b>778.00</b>
<b>34/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>493.00</i>
<b>35**</b>	общее пользование территории (проезд по ул. Нансена)	<b>437.00</b>
<b>36</b>	коммунальное обслуживание (под здание теплового пункта по ул. Чаадаева, 136)	<b>115.00</b>
<b>36/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>10.00</i>
<b>37</b>	обеспечение внутреннего правопорядка (под объект гражданской обороны (газоубежище) по ул. Чаадаева, 17)	<b>400.00</b>
<b>37/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>47.00</i>
<b>37/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>33.00</i>
<b>38*</b>	общее пользование территории (проезд местного значения)	<b>489.00</b>
<b>39*</b>	общее пользование территории (улица Нансена)	<b>15808.00</b>
<b>40**</b>	общее пользование территории (проезд)	<b>20.00</b>
<b>41</b>	среднеэтажная жилая застройка (под благоустройство и озеленение, размещение автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок)	<b>687.00</b>
<b>41/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>334.00</i>

42*	общее пользование территории (переулок Нансена)	963.00	
43*	общее пользование территории (улица Чаадаева)	4796.00	
	<b>Всего образуемых земельных участков</b>	<b>35063.00</b>	
	<b>ИТОГО</b>	<b>70061.00</b>	

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

\*\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

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



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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>7,0061</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>3,5063</b>
	<b>в том числе:</b>		
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,3124</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,3124</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>0,0176</b>
	• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками</b>	- " —	-
	• <b>под размещение нежилых объектов</b>	- " —	<b>0,3098</b>
	• <b>под земли общего пользования</b>	- " -	<b>2,8665</b>
	• <b>под строительство</b>	- " -	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " —	<b>0,5202</b>
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " —	0,5202

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***