



**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  
е-mail: info@gcg39.ru  
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. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых  
в Московском районе г. Калининграда  
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2016 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 14.07.2015 г. № 1111 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых в Московском 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» \_\_\_\_\_

4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/1909 от 02.02.2016г. \_\_\_\_\_

5. Заключение по результатам публичных слушаний по итогам проведения публичных слушаний 17.12.2015г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых 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" № 1111 от 14.07.2015г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда» и заявления гр. Крупиной Л.В. (вход. № 4957-15 от 19.08.2015г.).

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/1909 от 02.02.2016г. и заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - ул. Щепкина;
- с востока красными линиями главного проезда - пер. Лаптевых;
- с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Лаптевых.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150914.

Площадь территории межевания составляет 30262,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образован 21 земельный участок.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-361156 от 05.10.2015 г.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков под многоквартирные дома, 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).

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:150914:14, 39:15:150914:1, 39:15:150914:57, 39:15:150914:58, 39:15:150914:60, 39:15:150914:3, 39:15:150914:50, 39:15:150914:61, 39:15:150914:52 и земли государственной собственности, а так же образовать земельные участки из земель, находящихся в 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 территорией общего пользования.

Проектом предлагается снять с кадастрового учета 2 земельных участка с КН 39:15:000000:5807 и 39:15:000000:5811, имеющих временный статус.

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

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков под многоквартирные дома, расположенных в данном 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 многоквартирных домов 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 красных линий ул. Щепкина - пер. Лаптевых - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда перераспределяются земельные участки с КН 39:15:150914:14, 39:15:150914:1, 39:15:150914:57, 39:15:150914:58, 39:15:150914:60, 39:15:150914:3, 39:15:150914:50, 39:15:150914:61, 39:15:150914:52 и земли государственной собственности:

<b>11</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Щепкина, 6)	<b>2169.00</b>
<b>11/1</b>	<i>территория инженерных коммуникаций -</i>	<i>72.00</i>
<b>12*</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Щепкина, 6)	<b>1767.00</b>
<b>12/1</b>	<i>территория инженерных коммуникаций -</i>	<i>197.00</i>
<b>13</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Щепкина, 12)	<b>588.00</b>
<b>14</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Лаптевых, 3)	<b>2003.00</b>
<b>14/1</b>	<i>территория инженерных коммуникаций -</i>	<i>24.00</i>
<b>15</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Щепкина, 14)	<b>1428.00</b>
<b>16</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Лаптевых, 5)	<b>2571.00</b>
<b>16/1</b>	<i>территория инженерных коммуникаций -</i>	<i>85.00</i>
<b>17</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Лаптевых, 1)	<b>1155.00</b>
<b>17/1</b>	<i>территория инженерных коммуникаций -</i>	<i>68.00</i>
<b>18</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Лаптевых, 7)	<b>1253.00</b>
<b>19**</b>	общее пользование территории (улица Щепкина)	<b>5308.00</b>
<b>20**</b>	общее пользование территории (улица Лаптевых)	<b>3939.00</b>
<b>21**</b>	общее пользование территории (переулок Лаптевых)	<b>1868.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков:</b>	<b>24049.00</b>
*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к объекту локальной сети бытовой канализации		
**Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства		

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2016 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>3,0262</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>2,2276</b>  <b>1,1161</b>  <b>0,8165</b> <b>0,2996</b> - - - <b>1,1115</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -  - " -	-  <b>0,7986</b>



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***