



**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  
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. Нахимова – ул. Яблонева аллея –  
ул. Чапаева – ул. Энгельса  
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

2.1. 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 \_\_\_\_\_

В. Исходные данные \_\_\_\_\_

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 11.12.2015 г. № 2074 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова - ул. Яблоневая аллея - ул. Чапаева - ул. Энгельса в г. 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» \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова – ул. Яблонева аллея – ул. Чапаева – ул. Энгельса в г. Калининграде 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" № 2074 от 11.12.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова – ул. Яблонева аллея – ул. Чапаева – ул. Энгельса в г. Калининграда" и заявление гр. Орлова Константина Алексеевича (действующего по доверенности) вход. № 07022-15 от 14.12.2015 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями проезда местного значения (с востока примыкает ул. Чапаева);
- с востока красными линиями общегородской магистрали – ул. Энгельса;
- с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Нахимова;
- с запада красными линиями улицы местного значения - ул. Яблоневая аллея.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111015.

Площадь территории межевания составляет 19 175,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (1-2-3 этажа) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 18 земельных участков общей площадью 10 594,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории КПП № 39/15-ВС-431361 от 25.11.2015 г.

## **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, 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:

- уточнить границы земельного участка с КН 39:15:151310:3;
- образовать 7 земельных участков путём перераспределения земельных участков с КН 39:15:151310:12, 39:15:151310:13, 39:15:151310:14, 39:15:151310:15, 39:15:151310:17, 39:15:151310:18, 39:15:151310:19, 39:15:151310:23, 39:15:151310:29, 39:15:151310:35, 39:15:151310:209 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 6 земельных участков 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.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова – ул. Яблонева аллея – ул. Чапаева – ул. Энгельса в г. Калининграде уточняются границы 1 земельного участка (№ 5 по проекту границ), площадью 871.00 м<sup>2</sup>, образуется 6 земельных участков и изменяется 7 земельных участков общей площадью 13 727.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>8</b>	садоводство (под сад-огород по ул. Энгельса, 47)	<b>207.00</b>
<b>9</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Яблонева аллея, 34)	<b>1071.00</b>
<b>9/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>66.00</i>
<b>10</b>	для индивидуального жилищного строительства (под гараж по ул. Энгельса)	<b>28.00</b>
<b>11</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>83.00</b>
<b>11/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>6.00</i>
<b>12</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Энгельса, 39)	<b>1345.00</b>
<b>12/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>144.00</i>
<b>13</b>	садоводство	<b>118.00</b>
<b>13/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>15.00</i>
<b>13/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>26.00</i>
<b>14</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Яблонева аллея, 30)	<b>624.00</b>
<b>14/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>87.00</i>
<b>15</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Энгельса, 37)	<b>937.00</b>
<b>15/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>271.00</i>
<b>16</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Энгельса, 33-33А)	<b>962.00</b>
<b>16/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>159.00</i>
<b>17**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Энгельса)	<b>3846.00</b>
<b>18**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Нахимова)	<b>641.00</b>
<b>19**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Яблонева аллея)	<b>3208.00</b>
<b>20**</b>	земельные участки (территории) общего пользования	<b>657.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>13727.00</b>

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

### 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>1,9175</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>• под размещение нежилых объектов</li> <li>• под земли общего пользования</li> <li>• под садоводство</li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>1,3727</b>  <b>0,4939</b>  <b>0.4939</b>  -  -  -  <b>0,0028</b> <b>0,8435</b> <b>0,0325</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " —  - " —	<b>0,5448</b>  0,0871

## ***Б. Графический материал***



## ***В. Исходные данные***