



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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://www.geocentr39.ru)

## Проект

межевания территории  
в границах красных линий  
ул. Казанская – ул. Новый Вал – ул. Багратиона

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2016 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	3
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	5
Приложение 1	6
<b>2. Проектное решение</b>	7
2.1 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	8
2.2 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	8
Таблица I	9
Таблица II	10
2.3 Выводы	11
Приложение 2	12-13
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	14
<b>B. Графический материал:</b>	15
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	16
2. План границ земельных участков	17
<b>B. Исходные данные</b>	18
1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	19-21
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	22-24
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением	25-30

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Казанская – ул. Новый вал – ул. Багратиона 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- 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;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «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;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 18.05.2016 г. №634 «О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде».

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой части города, в историческом ядре города. Территория межевания находится в подзоне обслуживания и торговли исторического ядра города.

Территория межевания с юга ограничена красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Багратиона, с запада – красными линиями проезда, с севера – красными линиями улицы местного значения - ул. Казанской, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Новый вал.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:140410.

Площадь территории межевания составляет 14813,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 4-5-этажными жилыми домами до 1945 г., 1958 и 1969-1973 года строительства.

На территории квартала ранее образован 1 земельный участок с кадастровым номером 39:15:140410:1 - под существующие многоквартирные дома площадью 10195,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

## **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 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 и 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.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, и устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ №39/16-ВС-201604 от 30.05.2016 г.).

Проектом предлагается:

- образовать 5 земельных участков путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 39:15:140410:1 и земель государственной собственности:
  - четыре земельных участка - среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом)
  - один земельный участок малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- образовать 3 земельных участка – общее пользование территории из земель государственной собственности.

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

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале.

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.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

$S$  - общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{з.д.}$  - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам 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. «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.

## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Казанская – ул. Новый вал – ул. Багратиона

- образуется 8 земельных участков, общей площадью 14813,00 м<sup>2</sup>:

1	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Казанской, 10-20)	4070.00	
1/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1687.00	
1/2	<i>детские и спортивные площадки совместного пользования</i>	729.00	
2	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Казанской, 28)	890.00	
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	296.00	
2/2	<i>детские и спортивные площадки совместного пользования</i>	192.00	
3	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Новый вал, 32)	580.00	
3/1	<i>пешеходная дорожка</i>	30.00	
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	236.00	
3/3	<i>детские и спортивные площадки совместного пользования</i>	64.00	
4	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Новый вал, 34)	1036.00	
4/1	<i>проезд</i>	146.00	
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	46.00	
4/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	22.00	
4/4	<i>детские и спортивные площадки совместного пользования</i>	302.00	
5	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Багратиона, 66-80.)	3564.00	
5/1	<i>проезд</i>	552.00	
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	963.00	
5/3	<i>детские и спортивные площадки совместного пользования</i>	685.00	
<i>Всего под жилые дома</i>			<b>10140.00</b>
6*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Казанская)	2462.00	
7*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	675.00	
8*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Новый вал)	1536.00	

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,4813</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория жилой застройки, из них:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " - - " -	<b>1,4813</b> <b>1,0140</b> <b>0,0580</b> <b>0,9560</b> - <b>0,4673</b> - - - - - -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	- -

*Б. Графический материал:*

## ***В. Исходные данные***

