



**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. Лейтенанта Яналова - ул. Комсомольская - ул. Чернышевского -  
ул. Туркменская в городе Калининграде  
(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	_____
Приложение 1	_____
2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	_____
Таблица I	_____
Таблица II	_____
2.3. Выводы	_____
Приложение 2	_____
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 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территорий в городе 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»	_____
4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/22114 от 25.09.2016г.	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Лейт. Яналова - ул. Комсомольская - ул. Чернышевского - ул. Туркменская в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/21629 от 20.09.2016 г.	_____

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Лейтенанта Яналова - ул. Комсомольская - ул. Чернышевского - ул. Туркменская в городе 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" от 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" и муниципальный контракт № Ф.2016.97999 от 06.06.2016 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/22114 от 25.09.2016г. и заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Лейт. Яналова - ул. Комсомольская - ул. Чернышевского - ул. Туркменская в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/21629 от 20.09.2016 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - ул. Лейт. Яналова;
- с востока красными линиями магистрали районного значения - ул. Комсомольская;
- запада красными линиями улицы местного значения - ул. Туркменская;
- с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Чернышевского.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121324.

Площадь территории межевания составляет 2 7727,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 27 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-202461 от 30.05.2016 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).

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:121324:31, 39:15:121324:33, 39:15:121324:19, 39:15:121324:20, 39:15:121324:119, 39:15:121324:30, 39:15:121324:1, 39:15:121324:29, 39:15:121324:13, 39:15:121324:2, 39:15:121324:3, 39:15:121324:14, 39:15:121324:21, 39:15:121324:5, 39:15:121324:6, 39:15:121324:7, 39:15:121324:23, 39:15:121324:24, 39:15:121324:25, 39:15:121324:26, 39:15:121324:27, 39:15:121324:17, 39:15:121324:12, 39:15:121324:11, 39:15:121324:8 с землями, находящимися 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 территорий общего пользования.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

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

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного 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 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 определен фактический показатель земельной доли каждого земельного участка под многоквартирный дом, 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. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. 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. Лейтенанта Яналова - ул. Комсомольская - ул. Чернышевского - ул. Туркменская в городе Калининграде образуются земельные участки:

<b>Образуемые земельные участки, в т.ч.:</b>		
4	для индивидуального жилищного строительства	<b>1102.00</b>
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>106.00</i>
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<b>1239.00</b>
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>194.00</i>
6	для индивидуального жилищного строительства	<b>946.00</b>
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>139.00</i>
6/2	<i>пешеходная связь -</i>	<i>26.00</i>
6/3	<i>охранная зона тяговой подстанции -</i>	<i>150.00</i>
7	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<b>1168.00</b>
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>413.00</i>
7/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>12.00</i>
8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<b>6514.00</b>
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>143.00</i>
8/2	<i>проезд -</i>	<i>327.00</i>
8/3	<i>охранная зона тяговой подстанции -</i>	<i>420.00</i>
8/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>80.00</i>
8/5	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>446.00</i>
8/6	<i>проезд -</i>	<i>307.00</i>
9	объекты гаражного назначения	<b>79.00</b>
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>80.00</i>
10	объекты гаражного назначения	<b>50.00</b>
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>3.00</i>
11	объекты гаражного назначения	<b>35.00</b>
12	объекты гаражного назначения	<b>34.00</b>
13	объекты гаражного назначения	<b>34.00</b>
14	объекты гаражного назначения	<b>36.00</b>
15	объекты гаражного назначения	<b>44.00</b>
16	объекты гаражного назначения	<b>35.00</b>
17	объекты гаражного назначения	<b>35.00</b>
18	объекты гаражного назначения	<b>47.00</b>
19*	объекты гаражного назначения	<b>29.00</b>
20	объекты гаражного назначения	<b>30.00</b>
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>22.00</i>
21	объекты гаражного назначения	<b>31.00</b>
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>21.00</i>
22	объекты гаражного назначения	<b>33.00</b>
22/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>22.00</i>
23	объекты гаражного назначения	<b>30.00</b>
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>20.00</i>
24	предпринимательство	<b>916.00</b>
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>23.00</i>
25	предпринимательство	<b>520.00</b>
25/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>120.00</i>
26	предпринимательство	<b>337.00</b>
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>46.00</i>

26/2	<i>охранная зона тяговой подстанции -</i>	<i>93.00</i>
27	коммунальное обслуживание	<b>469.00</b>
27/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>46.00</i>
28**	земельные участки (территории) общего пользования (второстепенный проезд)	<b>77.00</b>
29**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Лейтенанта Яналова)	<b>2387.00</b>
30**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Комсомольская)	<b>5635.00</b>
31**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Чернышевского)	<b>1693.00</b>
32**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Туркменская)	<b>2151.00</b>
<b>Всего образованных земельных участков</b>		<b>25731.00</b>

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

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

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	Соврем. состояние на 2016 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>2,7727</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>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• под размещение нежилых объектов</li> <li>• под земли общего пользования</li> </ul> </li> </ul>	- " -  - " -  - " - - " - - " -  - " – - " – - " -	<b>2,5731</b>  <b>1,0969</b> <b>1,0969</b> - -  <b>0,2242</b>  -  <b>0,0582</b> <b>1,1943</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " –  - " –	<b>0,1996</b>  -

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***