



**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. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный  
(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	_____
Таблица I	_____
2.1. 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. План границ земельных участков	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/20354 от 06.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского – ул. Тельмана – руч. Северный в г. Калининграде	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского – ул. Тельмана – руч. Северный в г. Калининграде от 29.08.2016 г. № И-КМИ-09/19771	_____

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный 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 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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде", 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 внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/20354 от 06.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный в г. Калининграде от 29.08.2016 г. № И-КМИ-09/19771.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне общественно-жилого назначения, вдоль западной границы территории межевания – в зоне городских парков.

*Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.*

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131908, 39:15:131906, 39:15:131902.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 40620,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена мало-, средне- и многоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 17 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 30969,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания 27762,00 м<sup>2</sup>.

## 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 выполнен на основе сведений, полученных из ГКН.

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, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

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.

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 по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер 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

*Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице 1.*

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный образуется:

<b>8</b>	<b>малозэтажная многоквартирная жилая застройка</b>	<b>1428</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	131
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	146
<b>9</b>	<b>коммунальное обслуживание (под площадку по сбору ТБО)</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>254</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	202
<b>11</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>6700</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1509
11/2	проезд -	1063
<b>12</b>	<b>коммунальное обслуживание</b>	<b>93</b>
<b>13</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>5323</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	842
<b>14</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>670</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	249
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	18
<b>15</b>	<b>малозэтажная многоквартирная жилая застройка</b>	<b>1146</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	166
15/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	156
<b>16</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>1643</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	51
<b>17</b>	<b>многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</b>	<b>3380</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1269
17/2	проезд -	250
<b>18</b>	<b>коммунальное обслуживание (ВНС)</b>	<b>135</b>
<b>19</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)</b>	<b>1042</b>
<b>20*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. А. Невского)</b>	<b>9520</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>31374.00</b>

\*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>4,0620</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 инженерной и транспортной инфраструктуры</b></li> <li>• <b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b></li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " - - " - - " - - " - - " -	<b>3,1374</b>  <b>1,7977</b>  <b>0,2574</b> <b>1,2023</b> <b>0,3380</b>  -  <b>1,3129</b>  <b>0,0268</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки (в границах проекта межевания)	- " -	<b>0,9246</b>  0,9246

## ***Б. Графический материал***



## ***В. Исходные данные***