



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. Тихорецкая – ул. Киевская в г. 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	_____
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" № 640 от 18.05.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/22117 от 23.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде от 16.09.2016 г. № И-КМИ-09/21430	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская 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;
- Генеральным планом городского округа «Город Калининград», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- «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 (межевания) 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" № 640 от 18.05.2016 г. " О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде", заявление ООО «КалининградИнвестСтрой».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/22117 от 23.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде от 16.09.2016 г. № И-КМИ-09/21430.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне общественно-жилого назначения, юго-восточная часть – в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:150807, 39:15:150801, 39:15:141303, 39:15:141301.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 184430,00 м<sup>2</sup>.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 29 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 118995,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания 117482,00 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:

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

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

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

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

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская образуется:

<b>17</b>	<b>объекты гаражного назначения</b>	<b>42760</b>
17/1	охранный зоне ВЛ 110 кВ -	7219
17/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	1030
<b>18*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>8770</b>
<b>19</b>	<b>дошкольное, начальное и среднее общее образование</b>	<b>12000</b>
19/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	827
<b>20</b>	<b>многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</b>	<b>25950</b>
20/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	942
20/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	2227
<b>21**</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>331</b>
<b>22</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)</b>	<b>1047</b>
22/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	525
22/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	845
<b>23</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>8478</b>
23/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	406
23/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	465
23/3	охранный зона инженерных коммуникаций -	295
23/4	охранный зона КТП-782 -	143
23/5	охранный зона инженерных коммуникаций -	787
23/6	проезд -	337
<b>24</b>	<b>многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</b>	<b>7022</b>
24/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	561
24/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	1160
24/3	охранный зона КТП-782 -	302
24/4	проезд -	772
<b>25</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>7220</b>
25/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	632
25/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	1126
25/3	охранный зона инженерных коммуникаций -	285
<b>26</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>5746</b>
26/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	1412
26/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	275
26/3	охранный зона инженерных коммуникаций -	104
<b>27</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>3260</b>
27/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	1539
<b>28</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>1056</b>
28/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	64
28/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	410
<b>29</b>	<b>магазины</b>	<b>61</b>
<b>30*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Тихорецкая)</b>	<b>9588</b>
<b>31**</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>848</b>
<b>32</b>	<b>коммунальное обслуживание (под площадку по сбору ТБО)</b>	<b>87</b>
<b>33**</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>396</b>
<b>34</b>	<b>обслуживание автотранспорта</b>	<b>2352</b>
<b>35*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Киевская)</b>	<b>13105</b>
35/1	охранный зона геодезического пункта -	4
<b>36</b>	<b>коммунальное обслуживание (под площадку по сбору ТБО)</b>	<b>47</b>
<b>37**</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>477</b>

**Итого образуемых земельных участков 150601.00**

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

\*\*Подлежит изъятию для муниципальных нужд

*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>18,4430</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>15,0601</b> <b>3,2782</b> - <b>2,5760</b> <b>0,7022</b> <b>0,2352</b> <b>3,4562</b> <b>0,0195</b> <b>8,0710</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки (в границах проекта межевания)	- " -	<b>3,3829</b> <b>3,3829</b>

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***