

## Проект

межевания территории  
в границах красных линий ул. Киевская –  
ул. Березовая – железная дорога  
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                                                                                                                                                   | _____ |
| 2.1. Расчет 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 городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ»                                                              | _____ |
| 4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/22656 от 29.09.2016 г.                                                        | _____ |
| 5. Заключение исх. № и-КМИ-09/29048 от 28.11.2016 г. по итогам проведения публичных слушаний 23.11.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде  | _____ |
| 6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29102 от 28.11.2016 г.                                                        | _____ |

*A. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Киевская – ул. Березовая – железнная дорога 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 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;
- 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде", письмо комитета муниципального имущества исх. № и-КМИ-09/22656 от 29.09.2016, муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 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 заключение комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29048 от 28.11.2016 г. по итогам проведения публичных слушаний 23.11.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29102 от 28.11.2016 г.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, основная часть территории расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали – улица Киевская;
- с юго-востока и юга границами земельного участка с кадастровым номером 39:15:150817:19 (железнодорожные пути);
- с юго-запада и запада красными линиями общегородской магистрали – улица Камская.

Рассматриваемая территория расположена в границах четырёх кадастровых кварталов 39:15:150802, 39:15:150806, 39:15:150816, 39:15:150817.

Площадь территории межевания составляет 132 232,00 м<sup>2</sup>.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 42 земельных участка общей площадью 83 924,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-250616 от 04.07.2016 г.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в приложении 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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 22 земельных участков;
- образовать 30 земельных участков путём раздела и перераспределения земельных участков;
- образовать 7 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 1 часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:150817:930 (:930/чзу1) под проезд для обеспечения доступом смежных земельных участков.

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.

## 2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных 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 29.06.09 г., 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 нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

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

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

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

## 2.2. 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 корректировки проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская – ул. Березовая – железная дорога всего образуется 37 земельных участков общей площадью 98 928.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

| <b>Образуемые и изменяемые земельные участки:</b> |                                                                                                                  |                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>23</b>                                         | земельные участки (территории) общего пользования (под городской сквер и объекты малой торговли по ул. Киевская) | <b>252.00</b>  |
| <b>23/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 175.00         |
| <b>24</b>                                         | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 159-161)                   | <b>1864.00</b> |
| <b>24/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 657.00         |
| <b>25</b>                                         | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 153-157)                   | <b>3835.00</b> |
| <b>25/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 165.00         |
| <b>25/2</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 630.00         |
| <b>26*</b>                                        | земельные участки (территории) общего пользования (проезд)                                                       | <b>133.00</b>  |
| <b>27*</b>                                        | земельные участки (территории) общего пользования (проезд и пешеходные связи)                                    | <b>204.00</b>  |
| <b>28</b>                                         | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 147-151)                   | <b>2425.00</b> |
| <b>28/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 33.00          |
| <b>28/2</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 795.00         |
| <b>28/3</b>                                       | <i>санитарно-защитная зона от ТП</i>                                                                             | 156.00         |
| <b>29*</b>                                        | земельные участки (территории) общего пользования (проезд)                                                       | <b>421.00</b>  |
| <b>30</b>                                         | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 137)                       | <b>1605.00</b> |
| <b>30/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 891.00         |
| <b>31*</b>                                        | земельные участки (территории) общего пользования (под городской сквер по ул. Киевская)                          | <b>750.00</b>  |
| <b>32</b>                                         | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 125-129)                   | <b>1931.00</b> |
| <b>32/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 729.00         |
| <b>33</b>                                         | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121-123)                   | <b>649.00</b>  |
| <b>33/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 73.00          |
| <b>34</b>                                         | магазины                                                                                                         | <b>378.00</b>  |
| <b>34/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 39.00          |
| <b>35*</b>                                        | земельные участки (территории) общего пользования (проезд)                                                       | <b>935.00</b>  |
| <b>36</b>                                         | магазины (под магазин по ул. Киевская, 119Б)                                                                     | <b>2891.00</b> |
| <b>36/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 742.00         |
| <b>37</b>                                         | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121А)                                     | <b>3174.00</b> |
| <b>37/1</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 203.00         |
| <b>37/2</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 84.00          |
| <b>37/3</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 70.00          |
| <b>37/4</b>                                       | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>                                                                     | 174.00         |
| <b>37/5</b>                                       | <i>проезд</i>                                                                                                    | 284.00         |
| <b>38</b>                                         | коммунальное обслуживание (под здание ВНС)                                                                       | <b>118.00</b>  |

|                                                         |                                                                                                                       |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>39**</b>                                             | объекты гаражного назначения                                                                                          | <b>525.00</b>   |
| <b>39/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>15.00</b>    |
| <b>39/2</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>87.00</b>    |
| <b>40***</b>                                            | объекты гаражного назначения                                                                                          | <b>387.00</b>   |
| <b>41*</b>                                              | земельные участки (территории) общего пользования (проезд)                                                            | <b>954.00</b>   |
| <b>42</b>                                               | среднеэтажная жилая застройка (обустройство детской площадки)                                                         | <b>416.00</b>   |
| <b>42/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>69.00</b>    |
| <b>42/2</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>17.00</b>    |
| <b>43</b>                                               | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121Б)                                          | <b>3283.00</b>  |
| <b>43/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>1.00</b>     |
| <b>43/2</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>422.00</b>   |
| <b>43/3</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>189.00</b>   |
| <b>44</b>                                               | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121Б)                                         | <b>6154.00</b>  |
| <b>44/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>71.00</b>    |
| <b>45</b>                                               | образование и просвещение (средняя образовательная школа № 39)                                                        | <b>26657.00</b> |
| <b>45/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>4124.00</b>  |
| <b>45/2</b>                                             | проезд                                                                                                                | <b>462.00</b>   |
| <b>45/3</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>736.00</b>   |
| <b>46</b>                                               | объекты гаражного назначения                                                                                          | <b>270.00</b>   |
| <b>46/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>31.00</b>    |
| <b>47*</b>                                              | земельные участки (территории) общего пользования (проезд)                                                            | <b>261.00</b>   |
| <b>48</b>                                               | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по по ул. Камская, 19-25 - ул. Березовая, 10-24) | <b>8248.00</b>  |
| <b>48/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>2178.00</b>  |
| <b>48/2</b>                                             | проезд                                                                                                                | <b>229.00</b>   |
| <b>49</b>                                               | объекты гаражного назначения                                                                                          | <b>6720.00</b>  |
| <b>49/1</b>                                             | охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                 | <b>18.00</b>    |
| <b>49/2</b>                                             | проезд                                                                                                                | <b>572.00</b>   |
| <b>50</b>                                               | коммунальное обслуживание (под ТП № 435 по ул. Камская)                                                               | <b>80.00</b>    |
| <b>51*</b>                                              | земельные участки (территории) общего пользования (улица Березовая)                                                   | <b>2093.00</b>  |
| <b>52*</b>                                              | земельные участки (территории) общего пользования (улица Камская)                                                     | <b>9477.00</b>  |
| <b>52/1</b>                                             | охранная зона пункта геодезического пункта                                                                            | <b>4.00</b>     |
| <b>53*</b>                                              | земельные участки (территории) общего пользования (проезд)                                                            | <b>510.00</b>   |
| <b>54*</b>                                              | земельные участки (территории) общего пользования (улица Киевская)                                                    | <b>10699.00</b> |
| <b>Всего образуемых и изменяемых земельных участков</b> |                                                                                                                       | <b>98299.00</b> |

**Образуемые земельные участки под изъятие для муниципальных нужд:**

|           |                                                                                |               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>55</b> | под изъятие для муниципальных нужд                                             | <b>116.00</b> |
| <b>56</b> | под изъятие для муниципальных нужд                                             | <b>235.00</b> |
| <b>57</b> | под изъятие для муниципальных нужд                                             | <b>169.00</b> |
| <b>58</b> | под изъятие для муниципальных нужд                                             | <b>88.00</b>  |
| <b>59</b> | под изъятие для муниципальных нужд                                             | <b>21.00</b>  |
|           | <b>Всего образуемых земельных участков под изъятие для муниципальных нужд:</b> | <b>629.00</b> |

**Образуемые части земельных участков:**

|                  |        |              |
|------------------|--------|--------------|
| <b>:930/чзу1</b> | проезд | <b>21.00</b> |
|------------------|--------|--------------|

\*Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального

строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами;

\*\*Земельный участок обременён правом беспрепятственного доступа к земельным участкам

*с КН 39:15:150817:932(№6) и :984(№7);*

*\*\*\*Земельный участок обременён правом беспрепятственного доступа к земельному участку с КН 39:15:150817:933(№5)*

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<br>п/п | Наименование показателей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Единица измерения                                                    | Соврем.<br>состояние<br>на 2016 год                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | га                                                                   | <b>13,2232</b>                                                                                                      |
| 2        | <b>Территория, подлежащая межеванию 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 земли общего пользования</li> </ul> | - " -<br>- " - | <b>9,8928</b><br><b>3,3584</b><br><b>2,0557</b><br><b>0,6570</b><br><b>0,6457</b><br><b>3,8026</b><br><b>2,7318</b> |
| 3        | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b><br>Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - " -<br>- " -                                                       | <b>3,3304</b><br><b>3,3304</b>                                                                                      |

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***