



**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. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой**  
**полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего)**  
**в 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. 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" № 943 от 05.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) 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-09/31193 от 13.12.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде \_\_\_\_\_

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде от 09.12.2016 г. № И-КМИ-09/30996 \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) 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 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 (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" № 943 от 05.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде", заявление гр. Януса С.П.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/31193 от 13.12.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде от 09.12.2016 г. № И-КМИ-09/30996.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131818, 39:15:131817, 39:15:131812, 39:15:131810, 39:15:131808, 39:15:131806, 39:15:131803.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **41883,00 м<sup>2</sup>**.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 22 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 32726,00 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 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.

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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, существующими объектами капитального строительства, в том числе существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства), гаражами устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) образуется:

<b>10*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Некрасова)</b>	<b>1557</b>
<b>11</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>997</b>
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	144
<b>12**</b>	<b>коммунальное обслуживание</b>	<b>282</b>
<b>13</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1180</b>
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	364
<b>14</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1034</b>
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	286
<b>15</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>877</b>
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	134
<b>16</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>935</b>
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	106
<b>17</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>909</b>
<b>18</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>657</b>
18/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	61
<b>19</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>649</b>
<b>20</b>	<b>для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29</b>	<b>38</b>
<b>21</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>554</b>
<b>22**</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (проезд)</b>	<b>167</b>
<b>23</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>704</b>
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	105
<b>24</b>	<b>для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29</b>	<b>3</b>
<b>25</b>	<b>для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29</b>	<b>10</b>
<b>26</b>	<b>для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29</b>	<b>596</b>
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	271
<b>27*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Лескова)</b>	<b>5525</b>
<b>28</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (сквер)</b>	<b>962</b>
<b>29*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ленинградская)</b>	<b>1060</b>
<b>30*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Л. Толстого)</b>	<b>972</b>
<b>31*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (ул. Л. Толстого)</b>	<b>416</b>
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>20084.00</b>

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>4,1883</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</b> (муниципальные земли)</li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория</b> для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>2,0084</b>  <b>0,8496</b>  <b>0,8496</b>  -  -  -  <b>1,0659</b>  <b>0,0282</b>  <b>0,0647</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>2,1799</b>  2,1799

## ***Б. Графический материал***



## ***В. Исходные данные***