



**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. Карташева – пер. Бодайбинский  
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 22.07.2016 г. № 1084 "О разработке проекта межевания территорий в границах красных линий ул. Карташева - пер. Бодайбинский в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 16.11.2016 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Карташева – пер. Бодайбинский в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/29290 от 29.11.2016 г.	_____
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29632 от 30.11.2016 г.	_____
7. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/985 от 18.01.2017 г.	_____

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории по ул. Карташева – пер. Бодайбинский 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 (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" № 1084 от 22.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в г. Калининграде" и заявление ООО «ЭЛЕКТРОЛАБОРАТОРИЯ КОНТЭК-КАЛИНИНГРАД» вход. № 04267-16 от 01.08.2016 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания территории является заключение по итогам проведения публичных слушаний, которые состоялись 16.11.2016 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Карташева – пер. Бодайбинский в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/29290 от 29.11.2016 г. и письма комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29632 от 30.11.2016 г., исх. № и-КМИ-09/985 от 18.01.2017 г.

## **1. Анализ существующего положения**

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

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями переулка местного значения – Бодайбинский;
- с востока границами земельного участка с кадастровым номером 39:15:110648:35 (территория средней школы);
- с юга красными линиями проезда местного значения (без наименования);
- с запада красными линиями улицы местного значения – Карташева.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:110648, 39:15:110651, 39:15:110653.

Площадь территории межевания составляет 30 361,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков общей площадью 33 884,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах территории проекта межевания - 27 427,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-251496 от 05.07.2016 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 3 земельных участков;
- образовать 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 9 земельных участков путём перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся государственной собственности.

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:

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

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 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 по ул. Карташева – пер. Бодайбинский в г. Калининграде всего образуется 12 земельных участков общей площадью 27 280.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые и изменяемые земельные участки:</b>		
<b>4</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Карташева, 4-4В)	<b>3987.00</b>
<i>4/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1522.00</i>
<i>4/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>174.00</i>
<i>4/3</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>21.00</i>
<b>5</b>	магазины	<b>462.00</b>
<i>5/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>246.00</i>
<b>6</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Карташева, 2)	<b>991.00</b>
<i>6/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>193.00</i>
<b>7</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Карташева, 2А)	<b>1081.00</b>
<i>7/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>359.00</i>
<b>8</b>	среднеэтажная жилая застройка (под строительство многоквартирного дома по ул. Карташева)	<b>2564.00</b>
<i>8/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>687.00</i>
<b>9</b>	среднеэтажная жилая застройка (под строительство многоквартирного дома по ул. Карташева)	<b>4407.00</b>
<i>9/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>80.00</i>
<i>9/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1062.00</i>
<i>9/3</i>	<i>проезд</i>	<i>212.00</i>
<i>9/4</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>16.00</i>
<b>10</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирного дома по ул. Карташева, 6-6В)	<b>5001.00</b>
<i>10/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1155.00</i>
<i>10/2</i>	<i>проезд</i>	<i>350.00</i>
<b>11</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирного дома по шос. Балтийское, 116)	<b>6098.00</b>
<i>11/1</i>	<i>проезд</i>	<i>65.00</i>
<i>11/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1990.00</i>
<b>12</b>	земельные участки (территории) общего пользования	<b>102.00</b>
<b>13*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (улица Карташева)	<b>3.00</b>
<b>14</b>	коммунальное обслуживание (площадка по сбору ТБО)	<b>172.00</b>
<i>14/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>22.00</i>
<i>14/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>27.00</i>
<b>15*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Бодайбинский)	<b>2412.00</b>
<b>Всего образуемых и изменяемых земельных участков</b>		<b>27280.00</b>

*\*Земельный участок обременён 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>3,0361</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>2,7280</b>
	<b>в том числе:</b>	- " -	<b>1,7158</b>
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>1,7158</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	<b>0,634</b>
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>0,2517</b>
	• <b>под земли общего пользования</b>	- " -	<b>0,6971</b>
	• <b>под строительство</b>		
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,3081</b>
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,3081



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***