



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  
www.geocentr39.ru

## Проект

межевания территории  
в границах красных линий  
ул. Дм. Донского – ул. Горная – ж/д пути  
(Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт)  
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
Приложение 1	_____
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 29.08.2016 г. № 1279 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского - ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского - ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) 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" № 1279 от 29.08.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского – ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде" и заявления ООО «А-Групп» вход. № 05343-16 от 22.09.2016 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города в историческом ядре, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали – улица Дм. Донского;
- с востока красными линиями проезда местного значения (без наименования);
- с юго-востока границами земельного участка с КН 39:15:111501:35;
- с юго-запада красными линиями улицы районного значения - Горная.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111501.

Площадь территории межевания составляет 47 022,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажным жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков общей площадью 43 670,00 м<sup>2</sup>.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории - № 39/16-ВС-348189 от 06.09.2016 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 2 земельных участков;
- образовать 10 земельных участков, в т.ч. 2 земельных участка подлежат уточнению.

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.

### 2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского - ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде всего образуется 10 земельных участков общей площадью 43 747.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>3</b>	развлечения (под существующее здание спортивно-оздоровительного центра и развлекательного комплекса по ул. Дм. Донского, 19)	<b>9591.00</b>
<b>3/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<b>2569.00</b>
<b>4*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>493.00</b>
<b>5</b>	объекты торговли (под существующее административно-торговое здание по ул. Дм. Донского, 17)	<b>3783.00</b>
<b>5/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<b>721.00</b>
<b>6</b>	коммунальное обслуживание (под площадку для сбора ТБО по ул. Дм. Донского)	<b>33.00</b>
<b>7</b>	коммунальное обслуживание (под трансформаторную подстанцию по ул. Дм. Донского)	<b>95.00</b>
<b>8</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Дм. Донского, 15)	<b>3472.00</b>
<b>8/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<b>1117.00</b>
<b>9</b>	образование и просвещение (под существующие здания и строения детского сада по ул. Дм. Донского, 9)	<b>7889.00</b>
<b>9/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<b>1087.00</b>
<b>9/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<b>220.00</b>
<b>10</b>	обеспечение научной деятельности (под производственные здания и сооружения по ул. Дм. Донского, 11)	<b>16347.00</b>
<b>10/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<b>4407.00</b>
<b>11*</b>	коммунальное обслуживание	<b>1880.00</b>
<b>12*</b>	коммунальное обслуживание (под РП-IV по ул. Дм. Донского)	<b>164.00</b>
<b>Всего образуемых и изменяемых земельных участков</b>		<b>43747.00</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>4,7022</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>● <b>под земли общего пользования</b></li> </ul>	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>4,3747</b> <b>0,3472</b> - <b>0,3472</b> - <b>3,9782</b> <b>0,0493</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> <p>Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки</p>	- " - - " -	<b>0,3275</b> 0,3275

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***