



**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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://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. Тельмана –  
ул. Некрасова в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

Приложение 1 \_\_\_\_\_

2.1. 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 25.08.2016 г. № 1263 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тельмана - ул. Некрасова г. Калининграде" \_\_\_\_\_

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) \_\_\_\_\_

3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ» \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Тельмана – ул. Некрасова 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" № 1263 от 25.08.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тельмана – ул. Некрасова в г. Калининграде", заявление ООО «МТС Холдинг» вход. № 5148-16 от 13.09.2016 г.

## **1. Анализ существующего положения**

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

Территория межевания со всех сторон ограничена красными линиями улицы районного значения – Тельмана, с юго-запада примыкает улица районного значения – Некрасова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131807.

Площадь территории межевания составляет 5 290,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными многоквартирными домами.

В границах территории проекта межевания располагаются объекты культурного наследия:

1) местного значения - братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года;

2) регионального значения "Общинный дом прихода кирхи памяти герцога Альбрехта".

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков общей площадью 4 596,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-BC-308893 от 11.08.2016 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 1 земельного участка;
- образовать 3 земельных участка путём перераспределения земельных участков;
- образовать 2 земельных участка из земель, находящихся в 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 в границах красных линий ул. Тельмана – ул. Некрасова в г. Калининграде всего образуется 5 земельных участков общей площадью 5 259.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые и изменяемые земельные участки:</b>		
<b>2*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	<b>268.00</b>
<b>2/1</b>	<i>проезд</i>	<i>30.00</i>
<b>3</b>	образование и просвещение (под здание детской музыкальной школы по ул. Тельмана, 48)	<b>1861.00</b>
<b>3/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>203.00</i>
<b>3/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>67.00</i>
<b>4</b>	деловое управление	<b>1893.00</b>
<b>4/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>854.00</i>
<b>4/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>38.00</i>
<b>5</b>	предпринимательство	<b>48.00</b>
<b>5/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>2.00</i>
<b>6</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тельмана, 48А)	<b>1189.00</b>
<b>6/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>24.00</i>
<b>6/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>198.00</i>
<b>Всего образуемых и изменяемых земельных участков</b>		<b>5259.00</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>0,5290</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>0,5259</b>
	<b>в том числе:</b>		
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,1189</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,1189</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>3,8625</b>
	• <b>под земли общего пользования</b>	- " -	<b>0,3802</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>0,0031</b>
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,0031



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***