



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](http://www.geocentr39.ru)

## Проект

### межевания территории

в границах красных линий

ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й 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 \_\_\_\_\_
- Таблица 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" № 1015 от 14.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й 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-09/30955 от 09.12.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й в г. Калининграде\_\_\_\_\_
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й в г. Калининграде от 25.11.2016 г. № И-КМИ-06/28981 \_\_\_\_\_

**A. Пояснительная записка**

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й 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 (межевания) 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" № 1015 от 14.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й в г. Калининграде", заявление гр. Никитиной И.Л.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/30955 от 09.12.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й в г. Калининграде от 25.11.2016 г. № И-КМИ-06/28981.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150906.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **21080,00 м<sup>2</sup>**.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 26 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 15331,00 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.

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 по формуле:

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

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

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

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

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

Т.к. указанные многоквартирные дома относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м<sup>2</sup>** (включая площадь застройки).

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. Г. Тимофеевой 1-й образуется:

<b>5</b>	<b>малоэтажная многоквартирная жилая застройка</b>	<b>1340</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	212
<b>6*</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1250</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	15
<b>7*</b>	<b>малоэтажная многоквартирная жилая застройка</b>	<b>1443</b>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	278
<b>8</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>34</b>
<b>9*</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>652</b>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	153
<b>10*</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1210</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	129
10/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	11
<b>11*</b>	<b>бытовое обслуживание</b>	<b>468</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	100
<b>12</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования (проезд)</b>	<b>1150</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	232
<b>13</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1000</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	169
<b>14</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1046</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	25
<b>15</b>	<b>малоэтажная многоквартирная жилая застройка</b>	<b>898</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	37
<b>16</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1238</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	156
16/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	72
<b>17</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>998</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	106
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	118
<b>18</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>940</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	365
<b>19</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1057</b>
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	58
19/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	130
19/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	17
<b>20</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>1262</b>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	72
<b>21</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>693</b>
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	98
21/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	5
<b>22</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>655</b>
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	140
<b>23</b>	<b>для индивидуального жилищного строительства</b>	<b>710</b>
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	149
23/2	санитарно-защитная зона от железной дороги -	339
<b>Итого образуемых земельных участков</b>		<b>18044.00</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>2,1080</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>1,8044</b> <b>0,8664</b> <b>0,8664</b> - - - - <b>0,1184</b> <b>0,0468</b> <b>0,3058</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>0,4670</b> <b>0,4670</b>

***Б. Графический материал***

***В. Исходные данные***