



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 ул. Дзержинского - проектируемый проезд  
в г. Калининграде

(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2017 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. Проект границ земельных участков	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 14.07.2016 г. № 1016 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____
4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/33093 от 30.12.2016г.	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проектам межевания территории в границах красных линий ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/32109 от 22.12.2016 г.	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд 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;
- «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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 14.07.2016г. № 1016 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде" и заявление гр. Кайгородова В.А. (вход. № 4646-16 от 18.08.2016г.).

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/33093 от 30.12.2016 г. и заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/32109 от 22.12.2016 г.

## **1. Анализ существующего положения**

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

Территория межевания ограничена:

- с севера границами земельных участков с КН 39:15:141502:472, 39:15:141502:24, 39:15:141502:43;

- с юга красными линиями проектируемого проезда;

- с запада границей земельного участка с КН 39:15:141502:472;

- с востока береговой полосой р. Лесной.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:141502.

Площадь территории межевания составляет 1 7889,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-309056 от 11.08.2016 г.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания 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, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ).

Проектом предлагается перераспределить 5 земельных участков с землями, находящимися в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам с территорий общего пользования.

Проектом предлагается снять с кадастрового учета земельный участок с КН 39:15:000000:5764, имеющий временный статус.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде образуются земельные участки:

<b>Образуемые земельные участки, в т.ч.:</b>		
2	для индивидуального жилищного строительства	<b>937.00</b>
3	для индивидуального жилищного строительства	<b>694.00</b>
3/1	<i>охранная зона перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<b>62.00</b>
4	для индивидуального жилищного строительства	<b>1290.00</b>
4/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<b>149.00</b>
5	для индивидуального жилищного строительства	<b>1420.00</b>
6	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	<b>2187.00</b>
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>130.00</b>
6/2	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<b>150.00</b>
7	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса р. Лесной)	<b>2838.00</b>
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>372.00</b>
7/2	<i>охранная зона воздушной линии связи -</i>	<b>49.00</b>
8	коммунальное обслуживание	<b>126.00</b>
9	для перераспределения с земельным участком с КН 39:15:141502:472*	<b>26.00</b>
10	для перераспределения с земельным участком с КН 39:15:141502:472*	<b>100.00</b>
11	для перераспределения с земельным участком с КН 39:15:141502:472*	<b>900.00</b>
12**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>536.00</b>
13**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>1362.00</b>
14**	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемый проезд)	<b>3553.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>15969.00</b>

\* Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:472 "для проведения проектно-изыскательских работ" (5 6125.00 кв.м.)

\*\* Земельный участок обременен 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 2017 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,7889</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 социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками</li> <li>• под размещение нежилых объектов</li> <li>• под земли общего пользования</li> </ul>	- " -	<b>1,5969</b> <b>0,4341</b> <b>0,4341</b> <b>0,4341</b> <b>0,4341</b> <b>0,1026</b> <b>0,0126</b> <b>1,0476</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	<b>0,1920</b> <b>-</b>

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***