



**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. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская - ул. Полецкого  
в городе 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. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
2.2. 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 19.12.2016 г. № 1933 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская - ул. Полецкого в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону)	_____
4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/10749 от 05.05.2017 г.	_____
5. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/14572 от 20.06.2017 г.	_____
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Белорусская - ул. Гравийная- ул. Херсонская - ул. Полецкого в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/8771 от 17.04.2017 г.	_____

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская - ул. Полецкого 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" от 19.12.2016 г. № 1810 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская - ул. Полецкого в г. Калининграде" и заявления гр. Соколиковой А.А. (вход. № 7485-16 от 29.12.2016г) и гр. Лагодко В.Д. (вход. № 290-17 от 23.01.2017г).

Основанием для корректировки проекта межевания территории являются письма Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/10749 от 05.05.2017г., исх. № и-КМИ-09/14572 от 20.06.2017г. и заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская - ул. Полецкого в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/8771 от 17.04.2017 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - ул. Белорусская;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Полецкого;
- запада красными линиями улицы местного значения - ул. Гравийная;
- с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Херсонская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:120706.

Площадь территории межевания составляет 4 3815,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена домами индивидуального жилищного фонда.

На рассматриваемой территории ранее образовано 38 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-535984 от 21.12.2016 г.

## **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 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 17 земельных участков с землями государственной собственности и образовать 9 земельных участков из земель, находящихся 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.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

## 2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельного участка многоквартирного дома по ул. Полецкого, 111, расположенного в данном квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.09г., 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер земельного 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 и года строительства

В проекте межевания определен фактический показатель земельной доли многоквартирного дома по ул. Полецкого, 111, путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

*Данные по жилому фонду и результаты расчета площади земельного участка приведены в таблице I.*

## 2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская - ул. Полецкого в г. Калининграде образуются земельные участки:

<b>образуемые земельные участки:</b>		
23	для индивидуального жилищного строительства	<b>1180.00</b>
23/1	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>554.00</i>
24	для индивидуального жилищного строительства	<b>1000.00</b>
24/1	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>28.00</i>
25	для индивидуального жилищного строительства	<b>1029.00</b>
26	для индивидуального жилищного строительства	<b>965.00</b>
27	для индивидуального жилищного строительства	<b>1000.00</b>
28	для индивидуального жилищного строительства	<b>1130.00</b>
28/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>41.00</i>
29	для индивидуального жилищного строительства	<b>1195.00</b>
29/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>106.00</i>
30	для индивидуального жилищного строительства	<b>980.00</b>
31	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (аварийный дом)	<b>1226.00</b>
32	для индивидуального жилищного строительства	<b>1015.00</b>
33	для индивидуального жилищного строительства	<b>760.00</b>
34	для индивидуального жилищного строительства	<b>1000.00</b>
34/1	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>7.00</i>
35	для индивидуального жилищного строительства	<b>1138.00</b>
35/1	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>13.00</i>
35/2	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>213.00</i>
36	для индивидуального жилищного строительства	<b>1200.00</b>
36/1	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>997.00</i>
37	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>244.00</b>
38	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>311.00</b>
39	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>352.00</b>
40*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Белорусская)	<b>2262.00</b>
41*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Гравийная)	<b>4577.00</b>
42*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Херсонская)	<b>2150.00</b>
43*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Полецкого)	<b>3965.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>28679.00</b>

\* 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>4,3815</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>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками</b></li> <li>• <b>под размещение нежилых объектов</b></li> <li>• <b>под земли общего пользования</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " - - " - - " -  - " – - " – - " -	<b>2,8679</b>  <b>1,4818</b>  <b>1,4818</b> - -  -  -  - <b>1,3861</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " –  - " –	<b>1,5145</b>  -



## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***