



**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  
е-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. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский  
– железная дорога - ул. Камская  
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. Расчет 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 19.09.2016 г. № 1396 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой - пер. 1-й Камский - железная дорога - ул. Камская в г. Калининграде" \_\_\_\_\_

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

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

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» исх. № и-КМИ-09/15259 от 27.06.2017 г. \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский – железная дорога – ул. Камская 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" № 1396 от 19.09.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский – железная дорога – ул. Камская в г. Калининграде» и заявления гр. Колесник А.Н. вход. № 06949-16 от 05.12.2016 г.

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград" исх. № и-КМИ-09/15259 от 27.06.2017 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зонах застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) и железнодорожного транспорта (Т-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера границами кадастрового участка с КН 39:15:150904:7 под железнодорожный путь;

- с востока красными линиями улицы районного значения – Камская;

- с юга красными линиями улицы местного значения – Г. Тимофеевой;

- с запада красными линиями второстепенного проезда - переулок Камский 1-й.

Рассматриваемая территория расположена в границах четырёх кадастровых кварталов 39:15:150817, 39:15:150903, 39:15:150904, 39:15:150906.

Площадь территории проекта межевания составляет 31 703,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 23 земельных участка общей площадью 28 649,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-447023 от 03.11.2016 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:

- 1) сохранить границы 11 земельных участков;
- 2) уточнить границы 1 земельного участка;
- 3) образовать 15 земельных участков, в т.ч.
  - 7 земельных участков путём перераспределения;
  - 4 земельных участков путём раздела;
  - 4 земельных участков из государственных земель.

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.

## **2.1. 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. Выводы

В результате корректировки проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский – железная дорога – ул. Камская в г. Калининграде всего образуется 15 земельных участков общей площадью 18 483.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>12</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Камская, 10Д)	<b>906.00</b>
<b>12/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>131.00</i>
<b>12/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>31.00</i>
<b>13**</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Камская, 10Г)	<b>1088.00</b>
<b>13/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>86.00</i>
<b>13/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>30.00</i>
<b>14*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (улица Камская)	<b>5376.00</b>
<b>15</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Камская, 10А)	<b>530.00</b>
<b>15/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>180.00</i>
<b>15/2</b>	<i>охранная зона ЛЭП</i>	<i>72.00</i>
<b>15/3</b>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>236.00</i>
<b>16</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Г. Тимофеевой, 4)	<b>917.00</b>
<b>16/1</b>	<i>охранная зона ЛЭП</i>	<i>21.00</i>
<b>16/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>32.00</i>
<b>16/3</b>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>93.00</i>
<b>17*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>412.00</b>
<b>18</b>	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	<b>2654.00</b>
<b>18/1</b>	<i>охранная зона ЛЭП</i>	<i>60.00</i>
<b>18/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>206.00</i>
<b>19*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>63.00</b>
<b>20</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Камский 1-й, 6)	<b>1380.00</b>
<b>20/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>35.00</i>
<b>21</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Камский 1-й, 8)	<b>972.00</b>
<b>21/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>10.00</i>
<b>21/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>7.00</i>
<b>22</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Камский 1-й, 10)	<b>1291.00</b>
<b>22/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>40.00</i>
<b>23</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>691.00</b>
<b>24</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Камская, 8-8А)	<b>2115.00</b>
<b>24/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>451.00</i>
<b>25</b>	земельные участки (территории) общего пользования (изъятие для муниципальных нужд)	<b>68.00</b>
<b>26</b>	земельные участки (территории) общего пользования (изъятие для муниципальных нужд)	<b>20.00</b>
<b>Всего ранее образованных и изменяемых земельных участков</b>		<b>18483.00</b>

*\*Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами;*

***\*\*земельный участок образован путём перераспределения земельного участка с КН 39:15:150904:59 (после его уточнения) и земель, находящихся в государственной собственности;***

***\*\*\*общая площадь земельного участка 4 334 кв.м.***

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>3,1703</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>1,8483</b>
	<b>в том числе:</b>	- " -	<b>0,9199</b>
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,9199</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	-
	• <b>под земли общего пользования</b>	- " -	<b>0,9284</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>1,3220</b>
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	1,3220

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***