

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства  
МП «Городской центр геодезии»  
городского округа «Город Калининград»

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и  
по пер. Арсенальному, 16-90 (раздел земельного участка)  
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2014 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Выводы	6
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный план красных линий	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 240 от 18.02.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	15
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	19
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	21
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/11441 от 22.04.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90	26
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № из-КМИ-09/2736 от 19.05.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90	28
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории по пер. Арсенальному, 16-90 от 24.04.2014 г. № и-КМИ-09/11752	29

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории по пер. Арсенальному, 16-90 (раздел земельного участка) 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 муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. № 69;
- «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 (межевании) 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" № 240 от 18.02.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 3 от 17.02.14г. на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в границах городского округа «Город Калининград».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/11441 от 22.04.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № из-КМИ-09/2736 от 19.05.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90 от 24.04.2014 г. № и-КМИ-09/11752.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131007 и ограничена красными линиями пер. Арсенального, территорией гаражного общества и границами ранее образованных земельных участков.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 18631,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена блокированными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 4 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 18536,00 м<sup>2</sup>.

## **2. Проектное решение**

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., 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 (№ 39/14-ВС-181097 от 23.06.2014 г.)

Проектом межевания предлагается перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131007:164, 39:15:131007:80, 39:15:131007:79 и 39:15:131007:78 и образовать земельные участки под каждую блок-секцию отдельно, под водозаборную скважину, под трансформаторную подстанцию и для благоустройства существующих жилых домов.

Границы образуемых земельных участков 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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по пер. Арсенальному, 16-90 (раздел земельного участка) образуется 48 земельных участков:

<b>1</b>	под блок-секцию № 90 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>380.00</b>
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	210.00
1/2	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	10.00
<b>2</b>	под блок-секцию № 88 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>191.00</b>
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	48.00
2/2	проезд -	20.00
2/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	17.00
2/4	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	38.00
<b>3</b>	под блок-секцию № 86 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>278.00</b>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	64.00
3/2	проезд -	25.00
3/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	56.00
3/4	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	88.00
<b>4</b>	под блок-секцию № 84 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>295.00</b>
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	66.00
4/2	проезд -	25.00
4/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	41.00
4/4	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	85.00
<b>5</b>	под блок-секцию № 82 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>261.00</b>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	66.00
5/2	проезд -	20.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	29.00
5/4	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	57.00
<b>6</b>	под блок-секцию № 80 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>764.00</b>
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	329.00
6/3	проезд -	73.00
6/4	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	39.00
<b>7</b>	под блок-секцию № 68 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>512.00</b>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	220.00
<b>8</b>	под блок-секцию № 70 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>161.00</b>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	10.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00
<b>9</b>	под блок-секцию № 72 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>211.00</b>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	33.00
<b>10</b>	под блок-секцию № 74 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>212.00</b>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
10/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	2.00
10/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	35.00
<b>11</b>	под блок-секцию № 76 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>158.00</b>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	10.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
11/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00
<b>12</b>	под блок-секцию № 78 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>253.00</b>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	117.00
<b>13</b>	под блок-секцию № 66 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>505.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	263.00
<b>14</b>	под блок-секцию № 64 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>204.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00
<b>15</b>	под блок-секцию № 62 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>158.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	21.00
<b>16</b>	под блок-секцию № 60 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>205.00</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
<b>17</b>	под блок-секцию № 58 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>157.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	22.00

<b>18</b>	под блок-секцию № 56 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>206.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	29.00
<b>19</b>	под блок-секцию № 54 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>269.00</b>
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	88.00
<b>20</b>	под блок-секцию № 52 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>577.00</b>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	296.00
20/2	проезд -	38.00
<b>21</b>	под блок-секцию № 50 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>227.00</b>
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	45.00
21/2	проезд -	33.00
<b>22</b>	под блок-секцию № 48 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>175.00</b>
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	34.00
22/2	проезд -	25.00
<b>23</b>	под блок-секцию № 46 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>226.00</b>
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	44.00
23/2	проезд -	33.00
<b>24</b>	под блок-секцию № 44 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>174.00</b>
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00
24/2	проезд -	24.00
<b>25</b>	под блок-секцию № 42 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>238.00</b>
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
25/2	проезд -	37.00
<b>26</b>	под блок-секцию № 40 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>322.00</b>
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	116.00
26/2	проезд -	49.00
<b>27</b>	под блок-секцию № 36 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>834.00</b>
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	436.00
27/2	проезд -	33.00
<b>28</b>	под блок-секцию № 34 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>226.00</b>
28/1	проезд -	32.00
<b>29</b>	под блок-секцию № 32 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>169.00</b>
29/1	проезд -	24.00
<b>30</b>	под блок-секцию № 30 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>220.00</b>
30/1	проезд -	32.00
<b>31</b>	под блок-секцию № 28 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>172.00</b>
31/1	проезд -	24.00
<b>32</b>	под блок-секцию № 26 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>222.00</b>
32/1	проезд -	32.00
<b>33</b>	под блок-секцию № 24 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>373.00</b>
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	132.00
33/2	проезд -	57.00
<b>34</b>	под блок-секцию № 22 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>514.00</b>
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	102.00
34/2	проезд -	40.00
<b>35</b>	под блок-секцию № 20 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>242.00</b>
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
35/2	проезд -	31.00
35/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
<b>36</b>	под блок-секцию № 18 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>237.00</b>
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
36/2	проезд -	32.00
36/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	6.00
<b>37</b>	под блок-секцию № 16 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	<b>339.00</b>
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	109.00
37/2	проезд -	45.00
<b>38</b>	под трансформаторную подстанцию (КТП-936) для благоустройства и озеленения территории, присоединения к смежным	<b>73.00</b>
<b>39*</b>	земельным участкам	<b>1808.00</b>
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	174.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	339.00
<b>40</b>	для обслуживания гаражей	<b>283.00</b>

<b>41</b>	для благоустройства и озеленения территории, детские и спортивные площадки		<b>3714.00</b>
41/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	697.00
41/2		охранная зона инженерных коммуникаций -	21.00
41/3		охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
41/4		проезд -	447.00
<b>42</b>	под водозаборную скважину		<b>818.00</b>
<b>43**</b>	территория общего пользования (тротуар)		<b>20.00</b>
<b>44</b>	территория совместного использования (проезд)		<b>300.00</b>
44/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	153.00
<b>45**</b>	для благоустройства территории объекта строительства - блокированного жилого дома по ул. Краснокаменной, 19		<b>143.00</b>
<b>46</b>	под водозаборную скважину		<b>510.00</b>
46/1		охранная зона инженерных коммуникаций -	183.00
46/2		охранная зона инженерных коммуникаций -	23.00
<b>47***</b>	для благоустройства территории блок-секции № 88 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному		<b>23.00</b>
<b>48**</b>	для благоустройства территории блок-секции № 90 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному		<b>72.00</b>
48/1		зона санитарной охраны водозаборной скважины -	59.00
<b>Итого образуемых земельных участков</b>			<b>18631.00</b>

*\*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку под трансформаторную подстанцию (КТП-936)*

*\*\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций*

*\*\*\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций и в зоне санитарной охраны водозаборной скважины*

*При проведении кадастровых работ проектная площадь земельных участков не должна измениться на величину, превышающую размер предельно допустимой погрешности определения площади.*

### 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2014 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,8631</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 и под размещение объектов строительства</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>1,8631</b>  <b>1,0848</b>  <b>1,0848</b> - -  <b>0,2262</b>  <b>0,5521</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ранее созданные сохраняемые земельные участки</li> </ul>	- " -	-  -

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***