



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)

**Заказчик:** гр. Мельникова Л.Н.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. БЕРЕГОВАЯ – УЛ. СЕРЖАНТСКАЯ –  
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗ. ВЕРХНЕГО – УЛ. НЕКРАСОВА  
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директор МП «Городской  
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

## **СОСТАВ ПРОЕКТА:**

### **Основная часть:**

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	2	1:1000

### **Материалы по обоснованию проекта:**

- Графические материалы:

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)	1	1:1000

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. БЕРЕГОВАЯ – УЛ. СЕРЖАНТСКАЯ –  
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗ. ВЕРХНЕГО – УЛ. НЕКРАСОВА  
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Анализ существующего положения.....
	Приложение 1.....
2.	Проектное решение.....
3.	Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов.....
4.	Выводы.....
	Приложение 2.....

## 1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города. Часть территории межевания, расположенная вдоль оз. Верхнего находится в зоне городских парков, южная часть – в зоне малоэтажной застройки исторических районов, восточная часть – в зоне общественно-жилого назначения.

Территория межевания ограничена с юга красными линиями ул. Береговая, с запада – территорией оз. Верхнего, с севера – ул. Некрасова, с востока – ул. А. Невского.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131834, 39:15:131833, 39:15:131832, 39:15:131824, 39:15:131812.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **65 254 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 33 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 57929 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках получены из ГКН.

## 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 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 в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Ранее образованные земельные участки проектом предлагается:

- сохранить границы 27 земельных участков;
- перераспределить 6 земельных участков.

Проектом предусмотрено образование 9 земельных участков:

- 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности;
- 6 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности.

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

**благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.**

### 3. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

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:

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

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 1.*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) составляет 450 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), составляет 1000 м<sup>2</sup>.

## 4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде:

**Сохраняется:**

- 27 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 49548 м<sup>2</sup>.

**Образуется и изменяется:**

- 4 земельных участка под существующие индивидуальные жилые дома, общая площадь – 4589 м<sup>2</sup>;

- 2 земельных участка под существующие многоквартирные дома, общая площадь – 4209 м<sup>2</sup>;

- 1 земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, площадь – 744 м<sup>2</sup>;

- 2 земельных участка под улицы, общая площадь – 6148 м<sup>2</sup>.

*Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.*

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. БЕРЕГОВАЯ – УЛ. СЕРЖАНТСКАЯ –  
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗ. ВЕРХНЕГО – УЛ. НЕКРАСОВА  
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ