



**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. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова  
в Ленинградском районе г. Калининграда  
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
2.2. Выводы	_____
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	_____
3. Разбивочный чертёж красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 09.06.2015 г. № 929 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова в Ленинградском районе г. Калининграда"	_____
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-09/5968 от 19.03.2016г.	_____
5. Заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания территории в границах красных линий ул. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова в Ленинградском районе г. Калининграда исх. № и-КМИ-09/3367 от 18.02.2016 г.	_____

*А. Пояснительная записка*

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова в Ленинградском районе г. Калининграда 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 929 от 09.06.2015г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова в Ленинградском районе г. Калининграда» и заявления ген. директора ООО "Виштынец" Бабушкина М.Б. (вход. № 4098-15 от 08.07.2015г.).

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/5968 от 19.03.2016 г. и заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова в Ленинградском районе г. Калининграда исх. № и-КМИ-09/3367 от 18.02.2016 г.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы районного значения - ул. Некрасова;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Верхнеозерная;
- с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Верхнеозерная;
- с запада красными линиями улицы местного значения - ул. Грибоедова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131817.

Площадь территории межевания составляет 37 653,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 42 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-360940 от 05.10.2015 г.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

## 2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков двух многоквартирных домов по ул.Грибоедова, 8А и ул.Грибоедова, 4-6 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 земельные участки с КН 39:15:131817:18, 39:15:131817:258, 39:15:131817:257, 39:15:131817:11, 39:15:131817:12, 39:15:131817:49, 39:15:131817:2, 39:15:131817:19, 39:15:131817:13, 39:15:131817:14, 39:15:131817:15, 39:15:131817:55, 39:15:131817:56, 39:15:131817:53, 39:15:131817:246, 39:15:131817:52, 39:15:131817:59, 39:15:131817:66, 39:15:131817:7, 39:15:131817:50, 39:15:131817:10, 39:15:131817:255, 39:15:131817:50, 39:15:131818:36 и земли 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 территориями общего пользования.



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

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков двух многоквартирных домов по ул. Грибоедова, 8А и ул. Грибоедова, 4-6, расположенных 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 города 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 определены фактические показатели земельной доли двух многоквартирных домов по ул. Грибоедова, 8А и ул. Грибоедова, 4-6, 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 в границах красных линий ул. Некрасова - ул. Верхнеозерная - ул. Грибоедова в Ленинградском районе г. Калининграда перераспределяются земельные участки с КН 39:15:131817:18, 39:15:131817:258, 39:15:131817:257, 39:15:131817:11, 39:15:131817:12, 39:15:131817:49, 39:15:131817:2, 39:15:131817:19, 39:15:131817:13, 39:15:131817:14, 39:15:131817:15, 39:15:131817:55, 39:15:131817:56, 39:15:131817:53, 39:15:131817:246, 39:15:131817:52, 39:15:131817:59, 39:15:131817:66, 39:15:131817:7, 39:15:131817:50, 39:15:131817:10, 39:15:131817:255, 39:15:131817:50, 39:15:131818:36 и земли государственной собственности.

21	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Некрасова, 9)	689.00
22	для индивидуального жилищного строительства (под строительство индивидуального жилого дома)	926.00
23	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Грибоедова, 8А)	1088.00
23/1	<i>проезд</i>	130.00
23/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	223.00
23/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	8.00
24	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Верхнеозерной, 32Б)	560.00
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	79.00
25	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Верхнеозерной, 33А)	635.00
25/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	9.00
25/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	48.00
26	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Грибоедова, 4-6)	2181.00
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	397.00
27	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Верхнеозерной, 30)	840.00
28	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Верхнеозерной, 26)	631.00
29	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Верхнеозерной, 27)	695.00
30	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Верхнеозерной, 28, объект культурного наследия местного значения)	914.00
<b>Всего жилых домов</b>		<b>9159.00</b>
31	объекты гаражного назначения	89.00
32	объекты гаражного назначения	43.00
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	6.00
33	объекты гаражного назначения	44.00
33/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	6.00
34	магазины	368.00
35	предпринимательство (под административное здание со встроенным гаражом)	310.00
<b>Всего</b>		<b>854.00</b>
36*	для индивидуального жилищного строительства (проезд)	430.00
37*	для индивидуального жилищного строительства (проезд)	355.00
38*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Некрасова)	3093.00
39*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Грибоедова)	3585.00

40*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Лермонтова)	438.00
41*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Верхнеозерная)	3844.00
	<b>Всего</b>	<b>11745.00</b>
	<b>Всего образуемых земельных участков:</b>	<b>21758.00</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 2016 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>3,7653</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>2,1758</b>  <b>0,9159</b> <b>0,9159</b> - - <b>0,0678</b> - <b>0,0176</b> <b>1,1745</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -  - " -	<b>1,5895</b>  <b>1,5895</b>

***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***