



**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. Грига –  
пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца  
в г. Калининграде  
(откорректировано на основании письма КМИиЗР)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

1. Анализ существующего положения \_\_\_\_\_

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

*Приложение 1* \_\_\_\_\_

*Таблица 1* \_\_\_\_\_

2.1. 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. План границ земельных участков \_\_\_\_\_

В. Исходные данные \_\_\_\_\_

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1472 от 10.10.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Грига – пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца в г. Калининграде" \_\_\_\_\_

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

3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ» \_\_\_\_\_

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/13215 от 02.06.2017 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах ул. Грига – пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца в г. Калининграде \_\_\_\_\_

***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Грига – пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца 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 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;
- «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" № 1472 от 10.10.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Грига – пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца в г. Калининграде", муниципальный контракт № 7 от 28.10.2016 г. на выполнение проекта межевания территории.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/13215 от 02.06.2017 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах ул. Грига – пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца в г. Калининграде.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города. Основная часть территории межевания находится в подзоне обслуживания и торговли исторического центра города.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132530.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **26055,00 м<sup>2</sup>**.

Существующая жилая застройка представлена средне- и многоэтажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 24549,00 м<sup>2</sup>.

## 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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН.

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.

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 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>

$Y_{з.д.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

*Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.*

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Грига – пер. Черепичный – ул. Черепичная – наб. Адм. Трибуца образуется:

<b>6*</b>	<b>земельные участки (территории) общего пользования</b>	<b>418</b>
<b>7</b>	<b>спорт</b>	<b>890</b>
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	330
<b>8</b>	<b>среднеэтажная жилая застройка</b>	<b>4490</b>
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	1736
8/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	32
<b>9</b>	<b>многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</b>	<b>2748</b>
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	668
<b>10</b>	<b>обслуживание автотранспорта</b>	<b>440</b>
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	106
	<b>Итого образуемых земельных участков</b>	<b>8986.00</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>2,6055</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 инженерной и транспортной инфраструктуры</b></li> <li>• <b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b></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>0,8986</b>  <b>0,7238</b>  -  <b>0,4490</b>  <b>0,2748</b>  -  <b>0,0418</b>  <b>0,1330</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>1,7069</b>  1,7069

***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***