



**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 проспекта Мира – улиц Красносельской – Добролюбова**  
**в Центральном районе города Калининграда**

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2018 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Основная часть (план границ земельных участков)	1	1:500
2	Разбивочный чертеж красных линий	2	1:500

### Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	3	1:500

### Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МИРА – УЛИЦ  
КРАСНОСЕЛЬСКОЙ – ДОБРОЛЮБОВА  
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
1. Анализ существующего положения.....	
Приложение 1.....	
2. Проектное решение.....	
Приложение 2.....	
2.1 Выводы.....	
Приложение 3.....	

## Введение

Проект межевания территории в границах проспекта Мира – улиц Красносельской – Добролюбова в Центральном районе города Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 № 150);
- классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540;
- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Законом Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- СП 42.13330.2016. 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 № 225;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 № 339;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 № 330;
- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432;
- положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20;
- порядком установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр (пункты 1.2, 1.4-1.6);
- правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечнем видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402.

Основанием для разработки проекта межевания является распоряжение Правительства Калининградской области от 04.09.2017 № 219-рп "О разработке проекта межевания территории", заявление ООО «ТДС-Альфа» № 05417-17 от 14.09.2017.

Основанием для корректировки проекта межевания является письмо Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию от 25.04.2018 № 4133.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

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

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2017 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110826.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **55090 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образован 21 земельный участок.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 51121,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

## 2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования (*каталог координат устанавливаемых красных линий приведен в Приложении 2*).

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 № 339, 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 23.06.2014 № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основании 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, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 № 339, 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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 8 ранее образованных земельных участков;
- образовать 11 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 8 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.



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>

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

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

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах проспекта Мира – улиц Красносельской – Добролюбова в Центральном районе города Калининграда образуется:

<b>9</b>	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<b>3860</b>
<i>9/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>626</i>
<b>10</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<b>782</b>
<i>10/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>275</i>
<b>11</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>3217</b>
<i>11/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>488</i>
<i>11/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>101</i>
<i>11/3</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>46</i>
<b>12*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>257</b>
<b>13</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>2890</b>
<i>13/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1299</i>
<b>14</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>3912</b>
<i>14/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>925</i>
<b>15</b>	коммунальное обслуживание (под ТП)	<b>200</b>
<b>16</b>	перераспределение со смежными земельными участками	<b>330</b>
<i>16/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>249</i>
<i>16/2</i>	<i>проезд</i>	<i>43</i>
<b>17</b>	магазины	<b>4555</b>
<i>17/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1467</i>
<i>17/2</i>	<i>проезд</i>	<i>410</i>
<b>18</b>	коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку для сбора ТБО)	<b>34</b>
<i>18/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>23</i>
<b>19*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>1151</b>
<b>20*</b>	объекты гаражного назначения (под гараж)	<b>42</b>
<b>21</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>5410</b>
<i>21/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>646</i>
<i>21/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>10</i>
<b>22</b>	земельные участки (территории) общего пользования (пешеходная связь)	<b>389</b>
<b>23*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	<b>28</b>
<b>24*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	<b>210</b>

<b>25</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>4393</b>
<b>25/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1</i>
<b>25/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>26</i>
<b>25/3</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>33</i>
<b>25/4</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>308</i>
<b>25/5</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>48</i>
<b>25/6</b>	<i>проезд</i>	<i>168</i>
<b>26</b>	магазины	<b>191</b>
<b>27*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>35</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>31886</b>
<i>*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций</i>		

Выполнить кадастровые работы по образованию земельных участков **10, 11, 14, 17, 26** (по проекту) в указанных границах возможно только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки (в графическую часть).

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 3.

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МИРА – УЛИЦ  
КРАСНОСЕЛЬСКОЙ – ДОБРОЛЮБОВА  
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ