



**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. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская –**  
**ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий**  
**в Московском районе г. Калининграда**  
**откорректировано по итогам проведения публичных слушаний**

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка \_\_\_\_\_

Введение \_\_\_\_\_

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

2. Проектное решение \_\_\_\_\_

Приложение 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 \_\_\_\_\_

3. Разбивочный план красных линий \_\_\_\_\_

В. Исходные данные \_\_\_\_\_

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1413 от 24.08.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда" \_\_\_\_\_

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

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» \_\_\_\_\_

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/29180 от 20.11.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда \_\_\_\_\_

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда от 19.11.2015 г. № И-КМИ-09/28947 \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий 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 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 (межевания) 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" № 1413 от 24.08.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда", заявление ООО «БалтСтройСервис» № 599 от 08.09.2015 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/29180 от 20.11.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда от 19.11.2015 г. № И-КМИ-09/28947.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в юго-западной части города. Часть территории (южнее ул. Залесской) расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, центральная часть – в зоне застройки малоэтажными жилыми домами; северная часть территории межевания – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:151314, 39:15:151310.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 18 4687,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 34 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 154776,00 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 выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории, расположенной в границах пос. Прибрежный.

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 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., минимальная площадь земельного участка вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав, составляет 1000 м<sup>2</sup>.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий образуется:

<b>1</b>	коммунальное обслуживание	<b>1181</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>2</b>	коммунальное обслуживание	<b>730</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>3</b>	земельные участки (территории) общего пользования (под строительство пирса)	<b>1423</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>4*</b>	земельные участки (территории) общего пользования	<b>7386</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>5</b>	коммунальное обслуживание	<b>686</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>6</b>	коммунальное обслуживание	<b>388</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>7</b>	религиозное использование (под строительство храма)	<b>6949</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>8</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	<b>314</b>	
<b>9*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парковая)	<b>1519</b>	
<b>10</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 7)	<b>2195</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>11</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 9)	<b>2555</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>12</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 11)	<b>1350</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>13</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 17)	<b>1065</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>14</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 15А)	<b>688</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>14/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций -	<b>138</b>	
<b>14/2</b>	охранная зона инженерных коммуникаций -	<b>31</b>	
<b>15</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 15Б)	<b>887</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>15/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций -	<b>167</b>	
<b>16</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 15)	<b>1081</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>16/1</b>	охранная зона ВЛЭП -	<b>227</b>	
<b>16/2</b>	охранная зона инженерных коммуникаций -	<b>16</b>	
<b>17*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	<b>394</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>18</b>	для индивидуального жилищного строительства (под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства))	<b>856</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>19</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 17А)	<b>855</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>19/1</b>	охранная зона ВЛЭП -	<b>340</b>	
<b>20</b>	образование и просвещение	<b>4600</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>20/1</b>	охранная зона ВЛЭП -	<b>2178</b>	
<b>21</b>	коммунальное обслуживание	<b>560</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>21/1</b>	охранная зона ВЛЭП -	<b>401</b>	
<b>22*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочая)	<b>9880</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>23</b>	блокированная жилая застройка	<b>7952</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель
<b>23/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций -	<b>411</b>	
<b>23/2</b>	проезд -	<b>400</b>	
<b>23/3</b>	охранная зона инженерных ЛЭП -	<b>343</b>	
<b>23/4</b>	охранная зона инженерных коммуникаций -	<b>47</b>	
<b>24</b>	блокированная жилая застройка	<b>7800</b>	перераспределение земельных участков и гос. земель

[illegible]

<b>56</b>	блокированная жилая застройка	<b>136</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>57</b>	блокированная жилая застройка	<b>279</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>58</b>	блокированная жилая застройка	<b>2140</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>58/1</b>	<i>проезд, пешеходные связи -</i>	<i>1120</i>	
<b>58/2</b>	<i>благоустройство совместного использования -</i>	<i>1020</i>	
<b>59*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Поморская)	<b>8600</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>60*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (пр-зд Кольский)	<b>5428</b>	
<b>61</b>	коммунальное обслуживание	<b>1345</b>	
<b>61/1</b>	<i>охранная зона ВЛЭП -</i>	<i>776</i>	
<b>61/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>51</i>	
<b>62</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>8122</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>62/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>194</i>	
<b>62/2</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<i>1192</i>	
<b>62/3</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<i>365</i>	
<b>62/4</b>	<i>охранная зона ВЛЭП -</i>	<i>888</i>	
<b>63</b>	блокированная жилая застройка	<b>18358</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>63/1</b>	<i>охранная зона ВЛЭП -</i>	<i>4948</i>	
<b>63/2</b>	<i>охранная зона геодезического пункта -</i>	<i>4</i>	
<b>64*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Залеская)	<b>8706</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>65</b>	среднеэтажная жилая застройка	<b>19857</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>65/1</b>	<i>охранная зона ВЛЭП -</i>	<i>37</i>	
<b>65/2</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<i>11403</i>	
<b>65/3</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<i>1849</i>	
<b>65/4</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>415</i>	
<b>66*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Заводская)	<b>17550</b>	
<b>66/1</b>	<i>охранная зона геодезического пункта -</i>	<i>4</i>	
<b>67</b>	общественное питание	<b>10880</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>67/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>104</i>	
<b>67/2</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<i>10684</i>	
<b>67/3</b>	<i>охранная зона ВЛЭП -</i>	<i>3355</i>	
<b>68</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 6)	<b>987</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>68/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>13</i>	
<b>69</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 4А)	<b>556</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>70</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 4)	<b>782</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>70/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>29</i>	
<b>71</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 2)	<b>1123</b>	<i>перераспределение земельных участков и гос. земель</i>
<b>71/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>237</i>	
<b>Всего</b>		<b>172693</b>	
<i>*Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами</i>			

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 2015 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>18,4687</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>17,2693</b>  <b>2,1230</b> <b>2,1230</b> - - <b>0,4890</b> <b>6,1202</b> <b>0,6949</b>  <b>7,8434</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>1,1994</b>  1,1994

## ***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***