



**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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://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. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная –  
в г. Калининграде  
(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	_____
<i>Приложение 1</i>	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	_____
Таблица I	_____
Таблица II	_____
2.3. Выводы	_____
<i>Приложение 2</i>	_____
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	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	_____
3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
4. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПФ «ЮРГЦ» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/26150 от 02.11.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая – ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная в г. Калининграде	_____
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая – ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная в г. Калининграде от 28.10.2016 г. № И-КМИ-09/25568	_____

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде 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 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 634 от 18.05.2016 г. «О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/26150 от 02.11.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде от 28.10.2016 г. № И-КМИ-09/25568.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зонах Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами).

Территория межевания ограничена:

- с севера - границами ранее образованного земельного участка с КН 39:15:110843:32 и территорией улицы местного значения – ул. Млечная;
- с востока - красными линиями улицы местного значения - ул. Брусничная;
- с юга и запада – красными линиями улицы местного значения - ул. Галактическая.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110703, 39:15:110832, 39:15:110843, 39:15:110855, 39:15:111402.

Площадь территории межевания составляет 5 9575,00 м<sup>2</sup>.

На рассматриваемой территории ранее образовано 14 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 4 3525,00 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 на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/16-ВС-251659, № 39/16-ВС-250233, № 39/16-ВС-250040, № 39/16-ВС-248663, № 39/16-ВС-250121 от 04.07.2016 г.).

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.

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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 6 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков, а затем выполнить их перераспределение с землями государственной собственности;
- образовать 22 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 2 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

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

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в 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.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

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

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

## **2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

*Результаты расчета приведены в таблице II*

## 2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде:

- сохраняется 6 ранее образованных земельных участков общей площадью – 2790.00 м<sup>2</sup>;
- образуется 26 земельных участков, в т. ч.:

<b>7</b>	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 16)	<b>4570.00</b>
<i>7/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1540.00</i>
<i>7/2</i>	<i>проезд</i>	<i>676.00</i>
<i>7/3</i>	<i>элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)</i>	<i>875.00</i>
<i>7/4</i>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>763.00</i>
<b>8</b>	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 18)	<b>3435.00</b>
<i>8/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1133.00</i>
<i>8/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>267.00</i>
<i>8/3</i>	<i>проезд</i>	<i>387.00</i>
<i>8/4</i>	<i>элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)</i>	<i>448.00</i>
<i>8/5</i>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>114.00</i>
<b>9</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 14)	<b>3520.00</b>
<i>9/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1520.00</i>
<i>9/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>50.00</i>
<i>9/3</i>	<i>проезд</i>	<i>270.00</i>
<i>9/4</i>	<i>проезд</i>	<i>174.00</i>
<i>9/5</i>	<i>элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)</i>	<i>447.00</i>
<i>9/6</i>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>940.00</i>
<b>10</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 12)	<b>3405.00</b>
<i>10/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1110.00</i>
<i>10/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>126.00</i>
<i>10/3</i>	<i>проезд</i>	<i>427.00</i>
<i>10/4</i>	<i>проезд</i>	<i>433.00</i>
<i>10/5</i>	<i>элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)</i>	<i>448.00</i>
<i>10/6</i>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>707.00</i>
<b>11</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 3А)	<b>3535.00</b>
<i>11/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1670.00</i>
<i>11/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>277.00</i>
<i>11/3</i>	<i>проезд</i>	<i>304.00</i>
<i>11/4</i>	<i>элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)</i>	<i>447.00</i>
<i>11/5</i>	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>224.00</i>
<i>11/6</i>	<i>проезд</i>	<i>304.00</i>
<b>12</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 3)	<b>3714.00</b>
<i>12/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1992.00</i>

12/2	охранная зона инженерных коммуникаций	196.00
12/3	проезд	702.00
12/4	проезд	97.00
12/5	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	365.00
12/6	санитарно-защитная зона от железной дороги	159.00
<b>13</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 2)	<b>3820.00</b>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1330.00
13/2	охранная зона инженерных коммуникаций	52.00
13/3	охранная зона инженерных коммуникаций	241.00
13/4	проезд	1315.00
13/5	проезд	240.00
13/6	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	600.00
13/7	санитарно-защитная зона от железной дороги	1037.00
<b>14</b>	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 1)	<b>4585.00</b>
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1150.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	25.00
14/3	проезд	501.00
14/4	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	320.00
14/5	санитарно-защитная зона от железной дороги	954.00
<b>15</b>	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 5-13)	<b>5520.00</b>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	118.00
<b>16</b>	для индивидуального жилищного строительства ( под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 1)	<b>1159.00</b>
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	433.00
<b>17</b>	для индивидуального жилищного строительства ( под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 3)	<b>603.00</b>
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	137.00
<b>18</b>	объекты гаражного назначения	<b>152.00</b>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00
<b>19</b>	коммунальное обслуживание (под КНС)	<b>79.00</b>
<b>20</b>	объекты гаражного назначения	<b>72.00</b>
<b>21</b>	объекты гаражного назначения	<b>203.00</b>
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
21/2	охранная зона инженерных коммуникаций	36.00
<b>22*</b>	объекты гаражного назначения	<b>265.00</b>
<b>23</b>	объекты гаражного назначения	<b>209.00</b>
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	54.00
<b>24*</b>	объекты гаражного назначения	<b>1494.00</b>
<b>25</b>	коммунальное обслуживание (под ТП)	<b>40.00</b>
<b>26</b>	объекты гаражного назначения	<b>227.00</b>
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
<b>27</b>	коммунальное обслуживание (под ГРП)	<b>42.00</b>
<b>28</b>	объекты гаражного назначения	<b>459.00</b>
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций	222.00
<b>29**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>348.00</b>



<b>30**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Брусничная)	<b>4691.00</b>
<b>30/1</b>	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
<b>31**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Млечная)	<b>2348.00</b>
<b>32**</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Галактическая)	<b>8290.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>56785.00</b>

*\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.*

*\*\*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	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>5,9575</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>5,6785</b>
	<b>в том числе:</b>		
	<b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>3,7866</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,1762</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>2,3514</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	<b>1,2590</b>
	<b>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)</b>	- " -	<b>0,0161</b>
	<b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b>	- " -	<b>1,5677</b>
	<b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>0,3081</b>
	<b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b>	- " -	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>		<b>0,2790</b>
	Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	<b>0,2790</b>

***Б. Графический материал***

## ***В. Исходные данные***