



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»  
городского округа «Город Калининград»

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-mail: [info@gcg39.ru](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://www.geocentr39.ru)

Проект  
межевания территории  
в границах проспекта Советского - улиц Красной - Каштановой аллеи  
Центрального района 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	1:1000
2	Разбивочный чертеж красных линий	2	1:2000

### 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	1:1000

### Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА СОВЕТСКОГО - УЛИЦ КРАСНОЙ -  
КАШТАНОВОЙ АЛЛЕИ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА  
КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## СОДЕРЖАНИЕ

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

## Введение

Проект межевания территории в границах проспекта Советского - улиц Красной - Каштановой аллеи Центрального района 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 окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 № 146;
- 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 21.08.2017 № 200-рп "О разработке проекта межевания территории", заявление директора ООО "БАЛТЕК" Савченко М.Б. № 05503-17 от 18.09.2017.

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области исх. № 4453 от 03.05.2018г.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП).

*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 кадастровых кварталов 39:15:121032, 39:15:121036.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **13 7156,00 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 10 5988,00 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 (кatalog координат устанавливаемых красных линий приведен в Приложении 2).

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009, 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 городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 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:

- снять с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 39:15:121032:61, имеющий временный статус;
- сохранить границы 5 ранее образованных земельных участков;
- образовать 2 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- образовать 3 земельных участка путем раздела;

- образовать 8 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах проспекта Советского - улиц Красной - Каштановой аллеи Центрального района города Калининграда образуется:

<b>6</b>	склады	<b>8435.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
<i>6/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций -	149.00	
<i>6/2</i>	проезд -	67.00	
<i>6/3</i>	береговая полоса р. Голубой -	810.00	
<b>7</b>	склады	<b>25329.00</b>	раздел з.у.
<i>7/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций -	41.00	
<i>7/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций -	243.00	
<i>7/3</i>	береговая полоса р. Голубой -	1309.00	
<i>7/4</i>	береговая полоса р. Голубой -	186.00	
<b>8</b>	объекты придорожного сервиса	<b>121.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
<b>9*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса р. Голубой, для организации благоустройства пешеходной зоны)	<b>6035.00</b>	образование из гос. земель
<i>9/1</i>	охранная зона пункта ГСС -	16.00	
<b>10*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса р. Голубой, для организации благоустройства пешеходной зоны)	<b>593.00</b>	раздел з.у.
<b>11*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса р. Голубой, для организации благоустройства пешеходной зоны)	<b>3707.00</b>	образование из гос. земель
<b>12</b>	водные объекты (р. Голубая)	<b>1359.00</b>	образование из гос. земель
<b>13</b>	водные объекты (р. Голубая)	<b>129.00</b>	раздел з.у.
<b>14</b>	водные объекты (р. Голубая)	<b>655.00</b>	образование из гос. земель
<b>15*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (улица Каштановая аллея)	<b>5814.00</b>	образование из гос. земель
<i>15/1</i>	охранная зона пункта ГСС -	3.00	
<i>15/2</i>	охранная зона пункта ГСС -	8.00	
<i>15/3</i>	охранная зона пункта ГСС -	16.00	
<b>16*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проспект Советский)	<b>14812.00</b>	образование из гос. земель
<i>16/1</i>	охранная зона пункта ГСС -	16.00	
<b>17*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (улица Красная)	<b>6510.00</b>	образование из гос. земель
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>73499.00</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 3.

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА СОВЕТСКОГО - УЛИЦ КРАСНОЙ -  
КАШТАНОВОЙ АЛЛЕИ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА  
КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

## ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ