



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 улиц Баженова - Бакинской - Шуйской 1-й - Тульской в
Ленинградском 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 (чертеж межевания территории)	1	1:1000

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)	2	1:1000

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ БАЖЕНОВА - БАКИНСКОЙ - ШУЙСКОЙ 1-Й -
ТУЛЬСКОЙ В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

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

Введение

Проект межевания территории в границах улиц Баженова - Бакинской - Шуйской 1-й - Тульской в Ленинградском 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 городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 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 являются задание на разработку проекта межевания, утвержденное распоряжением Правительства Калининградской области от 22.09.2017 № 244-рп "О разработке проекта межевания территории" и заявления гр. Карнеевой Л.В. (вход. № 07403-17 от 14.12.2017г.).

Проект межевания территории выполнен с учетом проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский ручей Восточный - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада "Восточная" в Ленинградском районе, утвержденным постановлением администрации городского округа "Город Калининград" от 24.06.2016 г. № 919.

Основанием для корректировки проекта межевания является письмо агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию от 01.06.2018 г. № 5597.

Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2018 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:133213.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **2 0656,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 27 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1 8642,00 м².

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.

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 окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009, 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 земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:133213:91, 39:15:133213:103, имеющий временный статус;
- сохранить границы 14 ранее образованных земельных участков;
- образовать 8 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- образовать 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах улиц Баженова - Бакинской - Шуйской 1-й - Тульской в Ленинградском районе города Калининграда образуется:

15	для индивидуального жилищного строительства	998.00	образование из гос. земель
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	131.00	
16*	-	558.00	образование из гос. земель
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	68.00	
17	блокированная жилая застройка	350.00	перераспределение з.у. и гос. земель
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	47.00	
18	блокированная жилая застройка	352.00	перераспределение з.у. и гос. земель
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	47.00	
19	блокированная жилая застройка	352.00	перераспределение з.у. и гос. земель
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	46.00	
20	блокированная жилая застройка	483.00	перераспределение з.у. и гос. земель
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	106.00	
21	для индивидуального жилищного строительства	809.00	перераспределение з.у. и гос. земель
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	63.00	
22	для индивидуального жилищного строительства	1260.00	перераспределение з.у. и гос. земель
22/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети-	79.00	
22/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	41.00	
23	для индивидуального жилищного строительства	617.00	перераспределение з.у. и гос. земель
23/1	проезд -	111.00	
23/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	28.00	
24	для индивидуального жилищного строительства	971.00	перераспределение з.у. и гос. земель
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	32.00	
25	для индивидуального жилищного строительства	987.00	образование из гос. земель
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00	
25/2	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети-	77.00	
Всего образуемых земельных участков		7737.00	

**Зона планируемого размещения объекта капитального строительства устанавливается проектом планировки территории.*

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ БАЖЕНОВА - БАКИНСКОЙ - ШУЙСКОЙ 1-Й -
ТУЛЬСКОЙ В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ