



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 улицы Ялтинской – реки Преголя –
внутриквартальных проездов
в Ленинградском районе г. Калининграда и
территориальной зоны делового, общественного и коммерческого
назначения (индекс «О-1»)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2017 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

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	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦЫ ЯЛТИНСКОЙ – РЕКИ ПРЕГОЛЯ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫХ
ПРОЕЗДОВ В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ДЕЛОВОГО,
ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО
НАЗНАЧЕНИЯ (ИНДЕКС «О-1»)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

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

Введение

Проект межевания территории в границах улицы Ялтинской – реки Преголя – внутриквартальных проездов в Ленинградском районе г. Калининграда и территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1») 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 г. № 150);
- классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540;
- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. № 250;
- Законом Калининградской области от 05.07.2017 г. № 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», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.;
- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432;
- положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20;
- правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 402;

Основанием для разработки проекта межевания территории является распоряжение Правительства Калининградской области от 18.10.2017 г. № 256-рп "О

разработке проекта межевания территории» в границах улицы Ялтинской – реки Преголя – внутриквартальных проездов в Ленинградском районе г. Калининграда и территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1»), заявление гр. Ефимова В.Н. вход. № 06432-17 от 26.10.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зонах делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1») и водных объектов (индекс «V-1»).

Территория межевания ограничена:

- с севера и северо-востока границами внутриквартального проезда;
- с юго-востока территорией земельного участка с кадастровым номером 39:15:133301:6;
- с юго-запада набережной р. Преголя;
- с северо-запада территорией земельного участка с кадастровым номером 39:15:133301:301, 39:15:133301:36 и 39:15:133301:38.

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 39:15:133301.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **20 974,00 м²**.

Территория межевания полностью расположена в водоохраной зоне р. Преголя и в зоне затопления паводковыми водами 1% обеспеченности.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 9 земельных участков общей площадью 17 974,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/ИСХ/17-588411 от 27.09.2017 г. (см. Материалы по обоснованию проекта).

2. Проектное решение

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

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 29.06.09г., 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ГКН.

Проектом предлагается:

1) сохранить границы 7 ранее образованных земельных участков;

2) образовать 3 земельных участка, в т.ч.:

- 2 путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;

- 1 земельный участок из земель государственной собственности.

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 29.06.09 г., 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.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах улицы Ялтинской – реки Преголя – внутриквартальных проездов в Ленинградском районе г. Калининграда и территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1»), образуется и изменяется всего 3 земельных участка:

8*	земельные участки (территории) общего пользования	2321.00
9	обслуживание автотранспорта	479.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>5.00</i>
10	земельные участки (территории) общего пользования	681.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		3481.00

****Земельный участок обременён 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.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦЫ ЯЛТИНСКОЙ – РЕКИ ПРЕГОЛЯ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫХ
ПРОЕЗДОВ В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ДЕЛОВОГО,
ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО
НАЗНАЧЕНИЯ (ИНДЕКС «О-1»)

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ