



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 переулка Полевого в Ленинградском районе города
Калининграда и функциональной зоны застройки индивидуальными
жилыми домами, определенной Генеральным планом городского округа
"Город Калининград"

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	1:500

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 ПЕРЕУЛКА ПОЛЕВОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ
ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ
ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД"

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 переулка Полевого в Ленинградском районе города Калининграда и функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами, определенной Генеральным планом городского округа "Город Калининград" 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, Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 12.02.2018 № 57 "О разработке проекта межевания территории" и заявление гр. Хомулло В.Б. (вход. № 00905-18 от 05.03.2018г.).

1. 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 39:15:131924.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **4 318,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 4 145,00 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 (шестого созыва) от 25.12.2017 № 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:

- сохранить границы 2 ранее образованных земельных участков;
- образовать 3 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности.

Проект межевания территории выполнен с учетом проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Невского - ул. Артиллерийской - ул. Аэропортной - ул. Орудийной - ул. Ю. Гагарина - ул. Куйбышева в Ленинградском районе, утвержденным постановлением администрации городского округа "Город Калининград" от 15.09.2016 г. № 1171.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах переулка Полевого в Ленинградском районе города Калининграда и функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами, определенной Генеральным планом городского округа "Город Калининград" образуется:

№ 3	для индивидуального жилищного строительства	1017.00
№ 4	для индивидуального жилищного строительства	1004.00
№ 5	для индивидуального жилищного строительства	856.00
Всего		2877.00

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

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ПЕРЕУЛКА ПОЛЕВОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ
ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ
ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД"

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ