



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 102390072774, 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
www.geocentr39.ru

Проект
межевания территории
в границах красных линий улиц Береговой – Сержантской 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	Проект межевания (основная часть)	2	1:500

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта межевания	1	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛИЦ БЕРЕГОВОЙ – СЕРЖАНТСКОЙ
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....
1. Анализ существующего положения.....
2. Проектное решение.....
3. Выводы.....
4. Приложения.....

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Береговой – Сержантской в Ленинградском районе города Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- Водным 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;
 - СП по проектированию и строительству 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения», одобренным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 19.07.2002 № 89;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;
 - СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.11.2016 № 798/пр;
 - 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 25.12.2017 № 339;
 - видами элементов планировочной структуры, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр;
 - требованиями к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр;
 - порядком подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области, утвержденным решением постановлением Правительства Калининградской области от 13.12.2017 № 667;

- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 № 330;
- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- 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;
- проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде, утвержденным Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 03.11.2017 № 1622.

Основанием для разработки проекта межевания является задание на разработку проекта межевания территории от 28.02.2018 № 1994, приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области «О разработке проекта межевания территории» от 27.02.2018 № 69, заявление ООО «Маримекс» № 00880-18 от 02.03.2018.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города. Территория межевания находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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 39:15:131824.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **4010,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 4 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 4010,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Материалы по обоснованию проекта межевания».

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 № 339 от 25.12.2017, 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 г. № 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.

Проектом предлагается:

- образовать 8 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков.

Проведение кадастровых работ по образованию земельных участков возможно только после расторжения договоров аренды или регистрации права собственности на ранее образованные земельные участки.

3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц Береговой – Сержантской образуется:

1	блокированная жилая застройка	413
2	блокированная жилая застройка	246
3	блокированная жилая застройка	238
4	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2011
4/1	проезд к земельным участкам 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 (по проекту)-	360
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	15
5	блокированная жилая застройка	218
6	блокированная жилая застройка	219
7	блокированная жилая застройка	219
8	блокированная жилая застройка	446
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	16
	Итого образуемых земельных участков	4010.00

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

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛИЦ БЕРЕГОВОЙ – СЕРЖАНТСКОЙ
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ