

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
межевания территории
в границах красных линий переулка Полевой в Ленинградском районе
города Калининграда и территориальной зоны застройки
индивидуальными жилыми домами (индекс "Ж-4/Б"), определенной
Правилами землепользования и застройки муниципального образования
"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 КРАСНЫХ ЛИНИЙ ПЕРЕУЛКА ПОЛЕВОЙ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА И
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ
ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ("Ж-4/Б"), ОПРЕДЕЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ "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 красных линий переулка Полевой в Ленинградском районе города Калининграда и территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (индекс "Ж-4/Б"), определенной Правилами землепользования и застройки муниципального образования "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 01.03.2018 № 74 "О разработке проекта межевания территории" и заявление гр. Бойнчан Н.Г. (вход. № 1305-18 от 02.04.2018г.).

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 39:15:131935.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **10550,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 17 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 9786,00 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 Городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 339, 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:

- снять с кадастрового учета земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131935:42 и 39:15:131935:43 , имеющие временный статус;
- сохранить границы 3 ранее образованных земельных участков;
- образовать 9 земельных участков 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 красных линий переулка Полевой в Ленинградском районе города Калининграда и территорииальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (индекс "Ж-4/Б"), определенной Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Городского округа "Город Калининград" образуется:

4	для индивидуального жилищного строительства	738.00	перераспр. з.у. и гос.земель
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	35.00	
5	для индивидуального жилищного строительства	912.00	перераспр. з.у. и гос.земель
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	41.00	
6	для индивидуального жилищного строительства	876.00	перераспр. з.у. и гос.земель
6/1	<i>охранная зона пункта ГСС -</i>	88.00	
7	для индивидуального жилищного строительства	787.00	перераспр. з.у. и гос.земель
8	для индивидуального жилищного строительства	752.00	перераспр. з.у. и гос.земель
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	3.00	
9	для индивидуального жилищного строительства	744.00	перераспр. з.у. и гос.земель
10	для индивидуального жилищного строительства	695.00	перераспр. з.у. и гос.земель
11	для индивидуального жилищного строительства	785.00	перераспр. з.у. и гос.земель
12	для индивидуального жилищного строительства	1409.00	перераспр. з.у. и гос.земель
12/1	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -</i>	33.00	

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 ПЕРЕУЛКА ПОЛЕВОЙ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА И
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ
ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ("Ж-4/Б"), ОПРЕДЕЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ