

## Проект

межевания территории  
в границах красных линий  
ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная  
в Московском районе  
г. Калининграда

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Выводы	_____
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	_____
Б. Графический материал:	_____
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	_____
2. Проект границ земельных участков	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 08.12.2015 г. № 2059 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Парковая - проектируемая дорога - ул. Строительная в Московском районе г. Калининграда"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная в Московском районе г. Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 2059 от 08.12.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная в Московском районе г. Калининграда" и заявление гр. Шефера Сергея Евгеньевича вход. № 06936-15 от 09.12.2015 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в прибрежной территории Калининградского залива (вдоль южного берега Калининградского залива), в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с запада красными линиями улицы местного значения - Строительная;
- с севера территорией земельного участка с КН 39:15:151310:60 и красными линиями проектируемой дороги;
- с востока границами проезда местного значения без наименования;
- с юга красными линиями улицы местного значения - Парковая.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:151310.

Площадь территории межевания составляет 13 160,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (1-2-3 этажа) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков общей площадью 11 603,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории КПТ № 39/15-ВС-428249 от 23.11.2015 г.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом предлагается:

- сохранить 6 земельных участков с КН 39:15:151310:465, 39:15:151310:52, 39:15:151310:18, 39:15:151310:51, 39:15:151310:26, 39:15:151310:526;
- перераспределить 4 земельных участка с КН 39:15:151310:12, 39:15:151310:4, 39:15:151310:525, 39:15:151310:420 и земли государственной собственности;
- образовать 7 земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная перераспределяются границы 4 земельных участков, образуется 7 земельных участков (№ 7 - № 13 по проекту), общей площадью 5 628.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые земельные участки под жилые дома, в т.ч.:</b>			
<b>7</b>	для индивидуального жилищного строительство (под строительство индивидуального жилого дома по ул. Строительная, 2А)	<b>843.00</b>	перераспределение зем.уч. :12 и гос.земель
<b>7/1</b>	охранная зона геодезического пункта	<b>1.00</b>	
<b>7/2</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>16.00</b>	
<b>7/3</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>143.00</b>	
<b>8</b>	для индивидуального жилищного строительство (под строительство индивидуального жилого дома по ул. Строительная, 2Б)	<b>961.00</b>	перераспределение зем.уч. :4 и гос.земель
<b>8/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>92.00</b>	
<b>8/2</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>45.00</b>	
<b>8/3</b>	санитарно-защитная зона от КНС	<b>177.00</b>	
<b>9</b>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Парковая, 1А)	<b>1515.00</b>	перераспределение зем.уч. :525 и гос.земель
<b>9/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>767.00</b>	
<b>9/2</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>11.00</b>	
<b>9/3</b>	санитарно-защитная зона от КНС	<b>38.00</b>	
<b>Всего образуемых земельных участков под жилые дома</b>			<b>3319.00</b>
<b>Образуемые земельные участки с другим разрешенным использованием, в т.ч.:</b>			
<b>10</b>	коммунальное обслуживание	<b>160.00</b>	
<b>10/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>142.00</b>	
<b>10/2</b>	санитарно-защитная зона от КНС	<b>130.00</b>	
<b>11*</b>	коммунальное обслуживание	<b>40.00</b>	
<b>12*</b>	коммунальное обслуживание	<b>155.00</b>	
<b>13</b>	пищевая промышленность (под нежилое здание, используемое под цех разлива воды и административно-складские помещения по ул. Парковая, 5)	<b>1954.00</b>	перераспределение зем.уч. :420 и гос.земель
<b>13/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>385.00</b>	
<b>Всего образуемых земельных участков с другим разрешенным использованием</b>			<b>2309.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков</b>			<b>5628.00</b>

\*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

### 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***