

## Проект

м е ж е в а н и я    т е р р и т о р и и  
в границах красных линий  
ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Джамбула – ул. Урицкого  
в г. Калининграде

Директор

Л.И. Глеза

Калининград  
2016 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b><i>А. Пояснительная записка</i></b>	<b>3</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
Приложение 1	6
<b>2. Проектное решение</b>	<b>7</b>
2.1 Выводы	8
Приложение 2	9-10
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>11</b>
<b><i>Б. Графический материал:</i></b>	<b>12</b>
<b>1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).</b>	<b>13</b>
<b>2. План границ земельных участков</b>	<b>14</b>
<b><i>В. Исходные данные</i></b>	<b>15</b>
<b>1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 22.04.2016 г. №532 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ижорская - ул. Каблукова – ул. Джамбула – ул. Урицкого в г. Калининграде</b>	<b>16-17</b>
<b>2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)</b>	<b>18-22</b>
<b>3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением</b>	<b>23-27</b>

## ***А. Пояснительная записка***

## **Введение**

Проект межевания территории в границах красных линий ул. ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Дзямбула – ул. Урицкого в г. Калининграде 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- 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;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «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;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 22.04.2016 г. №532 «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Дзямбула – ул. Урицкого в г. Калининграде».

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной, жилой части города. Территория межевания преимущественно находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, с севера вклинивается зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория межевания с северо-востока ограничена красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Ижорской, с запада – улицы местного значения – ул. Урицкого, с юго-востока – улицы местного значения – ул. Каблукова и с юго-запада – красными линиями улицы местного значения – ул. Джамбула.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110623.

Площадь территории межевания составляет 23335,00 м<sup>2</sup>.

На территории квартала ранее образованно 11 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 10113 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

## 2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

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 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки с проведением инвентаризации существующей жилой застройки, межевания территории, расположенной в границах улиц Макаренко – Ст. сержанта Карташова – Каблукова – Ижорская – Аральская – Славянская в Октябрьском районе, утвержденного постановлением №772 от 28.05.2009 г.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ №39/16-ВС-127945 от 08.04.2016 г.).

Проектом предлагается образовать 9 земельных участков, в т. ч.:

- шесть земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности.
- три земельных участка из земель государственной собственности.

## 2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Джембула – ул. Урицкого

- сохраняются границы 2 ранее образованных земельных участков, общей площадью 800,00 кв.м;

- формируются границы 9 земельных участков общей площадью 22535,00 кв.м:

3	обеспечение научной деятельности (под существующее административно-учебное здание по ул. Ижорской, 5)	4558.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	63.00
4	для индивидуального жилищного строительства (под существующий индивидуальный жилой дом по ул. Ижорской, 9)	1395.00
5	для индивидуального жилищного строительства (под строительство индивидуального жилого дома по ул. Ижорской, 7)	700.00
6	для индивидуального жил. строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ижорской, 3)	2025.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	63.00
7	для индивидуального жилищного строительства (для строительства индивидуального жилого дома)	600.00
8	для индивидуального жил. строительства (под существующий жилой дом индивидуального жил. фонда по ул. Джембула, 2)	1110.00
9	для индивидуального жилищного строительства (под существующий индивидуальный жилой дом по ул. Каблукова, 4)	1985.00
9/1	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	215.00
10	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	9482.00
10/1	<i>проезд</i>	24.00
10/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	183.00
10/3	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	163.00
10/4	<i>проезд</i>	205.00
10/5	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	79.00
10/6	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	408.00
10/7	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	111.00
10/8	<i>проезд</i>	127.00
10/9	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	43.00
11	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	680.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	90.00
11/2	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	76.00

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

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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	<b>Площадь проектируемой территории</b>	га	<b>2,3335</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>2,2535</b> <b>0,7815</b> <b>0,7815</b> - - <b>1,0162</b> <b>0,4558</b> -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " — - " -	<b>0,0800</b> <b>0,0800</b>



***Б. Графический материал:***

## ***В. Исходные данные***

