

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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://www.geocentr39.ru)

## Проект

межевания территории  
в границах красных линий  
ул. М. Зощенко – ул. М. Булгакова -  
граница береговой полосы ручья Северного  
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
Приложение 1	_____
2.1. Выводы	_____
Приложение 2	_____
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 06.06.2016 г. № 796 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. М. Зощенко - ул. М. Булгакова - граница береговой полосы ручья Северного в г. Калининграде"	_____
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. М. Зощенко – ул. М. Булгакова – граница береговой полосы ручья Северного 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;
- 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" № 796 от 06.06.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. М. Зощенко – ул. М. Булгакова – граница береговой полосы ручья Северного в г. Калининграде" и заявление гр. Храпова Александра Владимировича вход. № 03024-16 от 08.06.2016 г.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Территория межевания ограничена:

- с северо-запада красными линиями улицы местного значения ул. М. Булгакова;
- с северо-востока береговой полосой руч. Северный;
- с юга красными линиями улицы местного значения ул. М. Зощенко;
- с юго-запада красными линиями проезда местного значения.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130813.

Площадь территории межевания составляет 15 657,00 м<sup>2</sup>.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 22 земельных участка общей площадью 9 861,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории КПТ № 39/16-ВС-200760 от 30.05.2016 г.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в приложении 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.

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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 20 земельных;
- образовать 2 земельных участка путём перераспределения земельных участков с КН 39:15:130813:1159, 39:15:130813:2257;
- образовать 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

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.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. М. Зощенко – ул. М. Булгакова – граница береговой полосы ручья Северного образуется 5 земельных участков и общей площадью 7 623.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>21</b>	для индивидуального жилищного строительства по ул. М. Зощенко, 33	<b>1200.00</b>
<b>21/1</b>	охранная зона инженерных коммуникаций	<b>26.00</b>
<b>22</b>	для индивидуального жилищного строительства по ул. М. Булгакова	<b>728.00</b>
<b>23*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. М. Булгакова)	<b>2775.00</b>
<b>24*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>750.00</b>
<b>25*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. М.Зощенко)	<b>2170.00</b>

*\*Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами*

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	Соврем. состояние на 2016 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>1,5657</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b> <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территория жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• под земли общего пользования</li> </ul>	- " - - " -	<b>0,7623</b> <b>0,1928</b> <b>0,1928</b> - - - - <b>0,5695</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	<b>0,8034</b> 0,8034

***Б. Графический материал***

## ***B. Исходные данные***