



**Геоцентр**

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие**  
**«Городской центр геодезии»**  
городского округа «Город Калининград»

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

тел./факс (4012) 92-31-56  
е-mail: [info@gcg39.ru](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.geocentr39.ru](http://www.geocentr39.ru)

## 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. Розы Люксембург - ул. Фурманова  
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 18.05.2016 г. № 637 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Розы Люксембург - ул. Фурманова в 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» \_\_\_\_\_

## ***А. Пояснительная записка***

## Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Розы Люксембург – ул. Фурманова 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 (межевании) 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" № 637 от 18.05.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Розы Люксембург – ул. Фурманова в г. Калининграде" и заявление гр. Малыгиной А.А. вход. № 02842-16 от 31.05.2016 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями проезда местного значения;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Фурманова;
- с юга красными линиями улицы районного значения – Б. Окружная 3-я;
- с запада красными линиями улицы местного значения – Р. Люксембург.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130411, 39:15:130412, 39:15:130413 и 39:15:130414.

Площадь территории межевания составляет 60 425,00 м<sup>2</sup>.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 60 земельных участков общей площадью 61 297,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-200768 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 45 земельных участков;
- образовать 7 земельных участков путём перераспределения земельных участков;
- образовать 7 земельных участков 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. Розы Люксембург – ул. Фурманова в г. Калининграде всего образуется 14 земельных участков общей площадью 21 371.00 м<sup>2</sup> в т.ч.:

<b>Образуемые и изменяемые земельные участки:</b>		
<b>46</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Б. Окружная 3-я, 38Б)	<b>935.00</b>
<b>46/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>111.00</i>
<b>47</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Б. Окружная 3-я, 38)	<b>1116.00</b>
<b>47/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>31.00</i>
<b>47/2</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>13.00</i>
<b>47/3</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>49.00</i>
<b>48</b>	объекты гаражного назначения по ул. Б. Окружная 3-я	<b>107.00</b>
<b>49</b>	для индивидуального жилищного строительства по ул. Фурманова, 19	<b>1274.00</b>
<b>50</b>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Фурманова, 19А)	<b>1328.00</b>
<b>51</b>	коммунальное обслуживание (полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети - канала К-2)	<b>253.00</b>
<b>52</b>	коммунальное обслуживание (открытая осушительная сеть - канал К-2)	<b>310.00</b>
<b>53</b>	коммунальное обслуживание (полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети - канала К-2)	<b>236.00</b>
<b>54*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>2594.00</b>
<b>55*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Фурманова)	<b>5332.00</b>
<b>55/1</b>	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
<b>55/2</b>	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
<b>56*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (пер. Р. Люксембург)	<b>1731.00</b>
<b>57*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Р. Люксембург)	<b>5142.00</b>
<b>58*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>423.00</b>
<b>59*</b>	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>590.00</b>
<b>Всего образуемых и изменяемых земельных участков</b>		<b>21371.00</b>

**\*Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства 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>6,0425</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>2,1371</b>
	<b>в том числе:</b>		
	• <b>территория жилой застройки, из них:</b>	- " -	<b>0,4653</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>0,4653</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	<b>0,0906</b>
	• <b>под земли общего пользования</b>	- " -	<b>1,5812</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>	- " -	<b>3,9054</b>
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	3,9054

## ***Б. Графический материал***



## ***В. Исходные данные***