



Геоцентр

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

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

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

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

ПРОЕКТ

М Е Ж Е ВА НИ Я Т Е Р Р И Т ОРИ И
В ГРАНИЦАХ УЛ. ТУРГЕНЕВА – УЛ. ТЕЛЬМАНА –
Ж/Д ПУТИ (КАЛИНИНГРАД ЮЖН. – СОВЕТСК, ЗЕЛЕНОГРАДСК, П. КУРОРТ)
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	План границ земельных участков	1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	2	1:1000

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛ. ТУРГЕНЕВА – УЛ. ТЕЛЬМАНА –
Ж/Д ПУТИ (КАЛИНИНГРАД ЮЖН. – СОВЕТСК, ЗЕЛЕНОГРАДСК,
П. КУРОРТ)
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....
1. Анализ существующего положения.....
Приложение 1.....
2. Проектное решение.....
2.1 Выводы.....
Приложение 2.....
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Тургенева – ул. Тельмана – ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) 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;
- Генеральный план городского округа «Город Калининград», разработанный ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- 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 30.03.2017 г. № 458 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Тургенева – ул. Тельмана – ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде", заявление Волковой Л.Е. вход. № 1674 от 31.03.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной парковой и жилой части города. Территория межевания находится в зоне малоэтажной застройки исторических районов, северо-западная часть – в зоне озеленения специального назначения.

Территория межевания с северо-запада ограничена земельным участком под главный железнодорожный путь на Советск от Северного вокзала до станции Кутузово-Новое, с северо-востока - красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Тельмана, с юго-востока - красными линиями улицы местного значения – ул. Тургенева, с юго-запада - границами ранее образованных земельных участков.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала - 39:15:131811.

Площадь территории межевания составляет 26644,00 м².

На территории квартала ранее образовано 36 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков – 20222,00 м².

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 на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ №39/16-ВС-546066 от 25.12.2016 г.)

Проектом предлагается:

образовать 7 частей ранее образованных земельных участков – охранная зона инженерных коммуникаций;

- сохранить границы 24 ранее образованных земельных участков;
- образовать 8 земельных участков путем перераспределения;
- образовать 12 земельных участков из земель государственной собственности;
- снять с кадастрового учета земельный участок с КН 39:15:131811:132, имеющий статус «временный».

В данном квартале образуется три земельных участка под многоквартирные малоэтажные дома по ул. Тургенева, 41, 45, 49, т.к. указанные многоквартирные дома относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельных участков должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м²** (включая площадь застройки).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., 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.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта территории в границах ул. Тургенева – ул. Тельмана – ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде.

- образуются части 7 ранее образованных земельных участков общей площадью 599,00 кв.м:

<i>:142/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	139.00	
<i>:158/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	127.00	
<i>:56/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	166.00	
<i>:42/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	109.00	
<i>:37/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	32.00	
<i>:36/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00	
<i>:35/чзу1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00	

- формируются границы 20 земельных участков общей площадью 16039,00 кв.м:

<i>25*</i>	земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	4646.00	образование из зем. гос. собственности
<i>26</i>	социальное обслуживание (под существующий приют для детей по ул. Тургенева, 53)	3008.00	перераспред. зем. уч. 39:15:131811:12 и 39:15:131811:20
<i>26/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1264.00	
<i>26/2</i>	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	2343.00	
<i>27</i>	коммунальное обслуживание (под КТП-194)	14.00	перераспред. зем. уч. 39:15:131811:12 и 39:15:131811:20
<i>28</i>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (ул. Тургенева, 49)	1133.00	образование из зем. гос. собственности
<i>28/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	169.00	
<i>28/2</i>	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	687.00	
<i>29</i>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (ул. Тургенева, 45)	1169.00	перераспределение зем. уч. 39:15:131811:48, 39:15:131811:49 и зем. гос. собственности
<i>29/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	170.00	
<i>29/2</i>	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	606.00	
<i>30</i>	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (ул. Тургенева, 41)	1297.00	перераспределение зем. уч. 39:15:131811:53, 39:15:131811:54 и зем. гос. собственности
<i>30/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	162.00	
<i>30/2</i>	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	538.00	

31	для индивидуального жилищного строительства (ул. Тургенева, 39)	1269.00	перерасп. зем. уч. 39:15:131811:9 и зем. гос. собственности
31/1	сан.-защитная зона от железной дороги	347.00	
32	для индивидуального жилищного строительства (ул. Тургенева, 39А)	1145.00	перераспределение зем. уч. 39:15:131811:7, 39:15:131811:8 и зем. гос. собственности
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций	32.00	
32/2	сан.-защитная зона от железной дороги	278.00	
33	для индивидуального жилищного строительства (ул. Тургенева, 37)	1404.00	перераспределение зем. уч. 39:15:131811:26 и зем. гос. собственности
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	32.00	
33/2	сан.-защитная зона от железной дороги	352.00	
34	объекты гаражного назначения	28.00	образование из зем. гос. собственности
35	объекты гаражного назначения	30.00	образование из зем. гос. собственности
36	объекты гаражного назначения	37.00	образование из зем. гос. собственности
37	объекты гаражного назначения	30.00	образование из зем. гос. собственности
38	объекты гаражного назначения	29.00	образование из зем. гос. собственности
39	объекты гаражного назначения	35.00	образование из зем. гос. собственности
40	объекты гаражного назначения	33.00	образование из зем. гос. собственности
41	объекты гаражного назначения	44.00	перерасп. зем. уч. 39:15:131811:14 и зем. гос. собственности
42	объекты гаражного назначения	27.00	образование из зем. гос. собственности
43	объекты гаражного назначения	27.00	образование из зем. гос. собственности
44*	земельные участки (территории) общего пользования	634.00	образование из зем. гос. собственности

* Земельный участок обременен 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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2017 год
1	Площадь проектируемой территории	га	2.6644
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> территория малоэтажной застройки территория среднеэтажной застройки территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " -	1.6039
		- " -	0.7417
		- " -	0.7417
		- " -	-
		- " -	-
		- " -	0.8302
		- " -	0.0320
		- " -	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <p>Ранее созданные сохраняемые земельные участки</p>	- " -	2.0222
		- " -	1.0605

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛ. ТУРГЕНЕВА – УЛ. ТЕЛЬМАНА –
Ж/Д ПУТИ (КАЛИНИНГРАД ЮЖН. – СОВЕТСК, ЗЕЛЕНОГРАДСК,
П. КУРОРТ)

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ