



**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  
e-mail: info@gcg39.ru  
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. Баженова – ул. Тульская –**  
**ул. Ялтинская – ул. Бакинская в г. Калининграде**  
**(Откорректирован по результатам публичных слушаний)**

Директор

Глеза Л.И.

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	2	1:500

### 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)	1	1:500

### Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛ. БАЖЕНОВА –  
УЛ. ТУЛЬСКАЯ – УЛ. ЯЛТИНСКАЯ – УЛ. БАКИНСКАЯ  
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ  
(ОТКОРРЕКТИРОВАН ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ)

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 красных линий ул. Баженова – ул. Тульская – ул. Ялтинская – ул. Бакинская 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 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 городского округа «Город Калининград», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- 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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1890 от 14.12.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Баженова – ул. Тульская – ул. Ялтинская – ул. Бакинская в г. Калининграде", заявление АНООВО "КИУ".

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/7167 от 31.03.2017г. и заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания территорий в границах красных линий: ул.Поселковая - ул.Георгиновская – ул.И.Сусанина –ул. Прицельная, ул.А.Невского – проектная улица, ул. Артиллерийская – перспективные проезды, ул. Баженова – ул. Тульская – ул. Ялтинская – ул. Бакинская в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/6450 от 27.03.2017 г.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, южная часть территории находится в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

*Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.*

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:133218.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **33114,00 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 18 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 26012,00 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)».

## 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.

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ГКН.

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.

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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 5 ранее образованных земельных участков;
- образовать 12 земельных участков путем перераспределения;
- образовать 2 земельных участка из земель государственной собственности.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Баженова – ул. Тульская – ул. Ялтинская – ул. Бакинская образуется:

<b>6</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>1032</b>
<b>6/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>64</b>
<b>7</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>937</b>
<b>8</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>1107</b>
<b>8/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>25</b>
<b>9</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>880</b>
<b>10</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>606</b>
<b>11</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>838</b>
<b>11/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>76</b>
<b>12</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>978</b>
<b>13</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>697</b>
<b>13/1</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<b>10</b>
<b>14</b>	амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<b>3178</b>
<b>14/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>200</b>
<b>14/2</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<b>97</b>
<b>15</b>	предпринимательство	<b>11718</b>
<b>15/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>45</b>
<b>15/2</b>	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<b>4737</b>
<b>16</b>	бытовое обслуживание	<b>1886</b>
<b>16/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>100</b>
<b>17</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>1173</b>
<b>17/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>69</b>
<b>18</b>	для индивидуального жилищного строительства	<b>954</b>
<b>18/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>80</b>
<b>19</b>	образование и просвещение	<b>3837</b>
<b>19/1</b>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<b>82</b>
<b>Всего</b>		<b>29821</b>

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 2017 год
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>3,3114</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 инженерной и транспортной инфраструктуры</b></li> <li>• <b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b></li> <li>• <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b></li> <li>• <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b></li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	<b>2,9821</b>  <b>0,9202</b>  <b>0,9202</b>  -  -  -  <b>2,0619</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>0,3293</b>  0,3293

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛ. БАЖЕНОВА –  
УЛ. ТУЛЬСКАЯ – УЛ. ЯЛТИНСКАЯ – УЛ. БАКИНСКАЯ  
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ