



**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 ул. Двинская - ул. Севастопольская - пер. Севастопольский -  
железная дорога в г. Калининграде

Директор

Л.И. Глеза

Калининград

2017 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

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

### Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

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

### Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ. ДИНСКАЯ -УЛ. СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ -  
ПЕР. СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ - ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА 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. Двинская - ул. Севастопольская - пер. Севастопольский - железная дорога 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 являются постановления администрации городского округа "Город Калининград" от 23.08.2016г. № 1223 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Двинская - ул. Севастопольская - пер. Севастопольский - железная дорога в г. Калининграде", от 07.03.2016г. № 332 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 23.08.2016г. № 1223" и заявление ген. директора ООО "ПАКС-Калининград" Нефедова М.С. вход. № 6268-16 от 03.11.2016 г.

## **1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Территория межевания преимущественно находится в зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (П-4) и частично в зоне производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации предприятий (П-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями второстепенного проезда - пер. Севастопольский границами земельных участков с КН 39:15:142026:1 и 39:15:142026:2;
- с юга границами земельных участков с КН 39:15:142026:216, 39:15:142026:76, 39:15:142026:77, 39:15:142026:55, 39:15:142026:66;
- с запада красными линиями улиц местного значения - ул. Двинская и ул. Севастопольская
- с востока второстепенным проездом.

Рассматриваемая территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:142026.

Площадь территории межевания составляет 7 7197,00 м<sup>2</sup>.

На территории квартала ранее образованно 19 земельных участков, общей площадью 67949 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)».

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.

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 - № 39/16-ВС-547407 от 26.12.2016 г.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 16 ранее образованных земельных участков;
- образовать 3 земельных участка путем перераспределения;
- образовать 8 земельных участков из земель государственной собственности.

## 2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Двинская - ул. Севастопольская - пер. Севастопольский - железная дорога в г. Калининграде - сохраняются границы 16 ранее образованных земельных участков, общей площадью 55187,00 кв.м и формируются границы 11 земельных участков общей площадью 22010,00 кв.м:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:			
17	для индивидуального жилищного строительства	<b>1000.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
18	для индивидуального жилищного строительства	<b>1305.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
19	коммунальное обслуживание	<b>175.00</b>	образов. из гос.земель
20	склады	<b>12594.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
21	коммунальное обслуживание	<b>720.00</b>	образов. из гос.земель
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	174.00	
21/2	проезд -	194.00	
21/3	охранная зона ЛЭП -	88.00	
21/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	17.00	
22	коммунальное обслуживание	<b>256.00</b>	образов. из гос.земель
23	спорт	<b>1802.00</b>	образов. из гос.земель
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	207.00	
24	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	<b>2885.00</b>	образов. из гос.земель
25	бытовое обслуживание, магазины	<b>766.00</b>	образов. из гос.земель
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	59.00	
26*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>335.00</b>	образов. из гос.земель
27*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	<b>172.00</b>	образов. из гос.земель
<b>Всего образованных земельных участков</b>		<b>22010.00</b>	

\* 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	<b>Площадь проектируемой территории</b>	га	<b>7,7197</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 (муниципальные земли и территории под обслуживание водных объектов) <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• склады</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul> </li> </ul>	га  га  га  га  га  га  га  га	<b>2,2010</b>  <b>0,2305</b> <b>0,2305</b>  -  -  <b>0,3392</b>  <b>0,3719</b> <b>1,2594</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию,</b> <b>в том числе:</b> Ранее созданные сохраняемые земельные участки	га  га	<b>5,5187</b>  <b>5,5187</b>

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ. ДИНСКАЯ -УЛ. СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ -  
ПЕР. СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ - ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

## ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ