



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

Проект  
межевания территории  
в границах ул. Театральной – просп. Гвардейского – пл. Победы  
в Центральном районе г. Калининграда

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	1	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)	2	1:500

### Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛ. ТЕАТРАЛЬНОЙ - ПРОСП. ГВАРДЕЙСКОГО -  
ПЛ. ПОБЕДЫ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....
1. Анализ существующего положения.....
Приложение 1.....
2. Проектное решение.....
2.1 Выводы.....
Приложение 2.....

## Введение

Проект межевания территории в границах ул. Театральной - просп. Гвардейского - пл. Победы в Центральном районе г. Калининграда 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);
- классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540;
- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. № 250;
- Законом Калининградской области от 16.02.2009 г. № 321 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- 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), утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.;
- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432;
- положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20;
- правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 402.

Основанием для разработки проекта межевания территории является распоряжение Правительства Калининградской области от 24.07.2017 г. № 167-рп "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Театральной - просп.

Гвардейского - пл. Победы в Центральном районе г. Калининграда" и заявление директора ООО "Базовый Элемент Балтики" В.А. Королева.

## 1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части города, в культурно-образовательной подзоне исторического центра города (индекс «ОИ-1»).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы районного значения - проспект Гвардейский;
- с востока площадью Победы;
- с юга границей функциональной подзоны обслуживания и торговли исторического центра города (индекс «ОИ-4»);
- с запада красными линиями общегородской магистрали - улица Театральная.

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

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2017 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121804.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **1 5540,00 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 7 земельных участков общей площадью 1 5022,00 м<sup>2</sup>. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/ИСХ/17-432937 от 21.07.2017 г. (см. Опорный план).

В границах проектируемой территории расположены объекты культурного наследия регионального значения:

- здание учреждения почтово-чековых расчетов, 1924-1926 годы (ул. Театральная, 34);
- здание городской администрации (арх. Х. Хопп), 1923 год (пл. Победы, 1)

## **2. Проектное решение**

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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.

Проектом предлагается:

1) сохранить границы 1 ранее образованного земельного участка;

2) образовать 5 земельных участков, в т.ч.:

- 4 путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;

- 1 земельный участок из земель государственной собственности.

## 2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Театральной - просп. Гвардейского - пл. Победы в Центральном районе г. Калининграда образуется:

2	объекты торговли	<b>6928.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>1307.00</i>	
3	общественное управление	<b>4333.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>82.00</i>	
4	коммунальное обслуживание	<b>89.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
5*	обслуживание автотранспорта	<b>963.00</b>	перераспределение з.у. и гос. земель
5/1	<i>проезд -</i>	<i>449.00</i>	
6**	земельные участки (территории) общего пользования	<b>358.00</b>	образов. из гос. земель

\* Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

\*\* 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.*

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛ. ТЕАТРАЛЬНОЙ - ПРОСП. ГВАРДЕЙСКОГО -  
ПЛ. ПОБЕДЫ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ