



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

межевания территории

в границах

ул. Славянская – ул. Макаренко
ул. Селенгинская – ул. Механическая
в г. Калининграде

(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2018 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. СЛАВЯНСКАЯ – УЛ. МАКАРЕНКО –
УЛ. СЕЛЕНГИНСКАЯ – УЛ. МЕХАНИЧЕСКАЯ
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

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 красных линий ул. Славянская – ул. Макаренко - ул. Селенгинская – ул. Механическая 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1940 от 19.12.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Славянская – ул. Макаренко – ул. Селенгинская – ул. Механическая в г. Калининграде", заявления гр. Кондратюка А.М. вход. № 07487-16 от 29.12.2016 г.

Основанием для корректировки проекта межевания территории является заключение комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (Комитета) по итогам проведения публичных слушаний № и-КМИ-09/23243 от 26.09.2017 г. и письмо Комитета № и-КМИ-09/1916 от 30.01.2018 г.

Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Макаренко;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Селенгинская;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Механическая и переулка Славянский;
- с запада красными линиями улицы местного значения - Славянская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110639.

Площадь территории проекта межевания составляет 18 414,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 26 земельных участков общей площадью 15 318,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/ИСХ/17-354972 от 15.06.2017 г. (см. Опорный план).

Каталог координат местоположения границ территории проекта межевания 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.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., 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 23.06.2014 г. № 171-ФЗ), а так же с учетом

рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом предлагается:

- 1) сохранить границы 13 земельных участков;
- 2) уточнить границы 1 земельного участка;
- 3) образовать всего 15 земельных участка в т.ч.:
 - 4 из земель, находящихся в государственной собственности;
 - 11 путем перераспределения земельных участков и 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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., 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 межевания территории в границах красных линий ул. Славянская – ул. Макаренко – ул. Селенгинская – ул. Механическая в г. Калининграде всего образуется 15 земельных участков общей площадью 9 903.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки, в т.ч.:		
14*	коммунальное обслуживание	18.00
15	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Макаренко, 23)	1072.00
15/1	санитарно-защитная зона от КТП	219.00
15/2	охранная зона ЛЭП	18.00
15/3	охранная зона инженерных коммуникаций	41.00
16	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	468.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
16/2	охранная зона инженерных коммуникаций	31.00
17	для индивидуального жилищного строительства (под строительство жилого дома объекта индивидуального жилищного строительства по ул. Селенгинская)	604.00
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	155.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	5.00
18	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Селенгинская, 17)	782.00
19***	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Селенгинская, 11)	622.00
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	32.00
20***	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Славянский, 2)	610.00
21	обслуживание жилой застройки	680.00
21/1	санитарно-защитная зона от производственной базы	356.00
22**	земельные участки (территории) общего пользования (пер. Славянский)	957.00
23	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Славянский, 9)	810.00
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	157.00
24	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Славянский, 5)	660.00
25	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Славянский, 3)	767.00
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	136.00
25/2	санитарно-защитная зона от производственной базы	34.00
26	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Славянская, 16)	596.00
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	150.00

27	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом блокированной застройки по ул. Славянская, 24Б)	623.00
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций	103.00
28	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом блокированной застройки по ул. Славянская, 24А)	634.00
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
28/2	охранная зона инженерных коммуникаций	71.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		9903.00

*Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от КТП;

**Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами;

***Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от производственной базы.

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. СЛАВЯНСКАЯ – УЛ. МАКАРЕНКО –
УЛ. СЕЛЕНГИНСКАЯ – УЛ. МЕХАНИЧЕСКАЯ
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ