



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 102390072774, 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 улиц Алтайской 1-й – Селенгинской –
Алтайской 2-й - Сестрорецкой
Центрального района города 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	Основная часть (проект границ земельных участков)	1	1:500

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	2	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ АЛТАЙСКОЙ 1-Й – СЕЛЕНГИНСКОЙ –
АЛТАЙСКОЙ 2-Й - СЕСТРОРЕЦКОЙ
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА 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 улиц Алтайской 1-й – Селенгинской – Алтайской 2-й – Сестрорецкой Центрального района города Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 № 150);
 - классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540;
 - положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Законом Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральным планом городского округа «Город Калининград», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225;
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 № 146;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 № 330;
- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432;

- положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 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 № 402;

- проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: пер. Алданского 2-го - ул. Уральской - ул. Макаренко - ул. Карташева - ул. Алтайской 2-й - ул. Славянской - ул. Тихookeанской - Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского) г. Калининграда, утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 02.10.2013 г. № 1510;

Основанием для разработки проекта межевания территории является распоряжение Правительства Калининградской области от 24.07.2017 № 168-рп "О разработке проекта межевания территории" в границах улиц Алтайской 1-й – Селенгинской – Алтайской 2-й – Сестрорецкой Центрального района города Калининграда, заявление гр. Сатункиной Л.И. вход. № 04816-17 от 14.08.2017.

1. 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 – ул. Алтайская 1-я;
- с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Сестрорецкая;
- с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Алтайская 2-я;
- с запада красными линиями улицы местного значения – ул. Селенгинская.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110652, 39:15:110644, 39:15:110646, 39:15:110650, 39:15:110651, 39:15:110653.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **33170 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 27 земельных участков общей площадью 31985 м², в т.ч. в границах проекта 27540 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/ИСХ/17-424658 от 18.07.2017 г. (см. лист «Материалы по обоснованию проекта (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 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ГКН.

Проектом предлагается:

1) сохранить границы 18 ранее образованных земельных участков;

2) образовать 10 земельных участков, в т.ч.:

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

- 5 земельных участка из земель 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 улиц Алтайской 1-й – Селенгинской – Алтайской 2-й – Сестрорецкой Центрального района города Калининграда:

- сохраняется 18 ранее образованных земельных участков, общей площадью 25113 кв.м, в т.ч. в границах проекта 21242 кв.м;
- образуется и изменяется 10 земельных участков общей площадью 11928 кв.м:

19	для индивидуального жилищного строительства	932	<i>перераспределение зем.уч. и гос.зем.</i>
19/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	4	
20	для индивидуального жилищного строительства	960	<i>перераспределение зем.уч. и гос.зем.</i>
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	48	
21	для индивидуального жилищного строительства	1200	<i>перераспределение зем.уч. и гос.зем.</i>
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	190	
22	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2202	<i>перераспределение зем.уч. и гос.зем.</i>
22/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	363	
23	для индивидуального жилищного строительства	1320	<i>перераспределение зем.уч. и гос.зем.</i>
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	151	
23/2	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения</i>	250	
24	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	279	<i>гос.зем.</i>
25	коммунальное обслуживание	427	<i>гос.зем.</i>
26*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Алтайская 1-я)	95	<i>многоконтурный (3 контура) гос.зем.</i>
27*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Селенгинская)	1073	<i>многоконтурный (3 контура) гос.зем.</i>
27/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	15	
28*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Алтайская 2-я)	3440	<i>гос.зем.</i>
Всего образуемых земельных участков		11928	

*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 УЛИЦ АЛТАЙСКОЙ 1-Й – СЕЛЕНГИНСКОЙ –
АЛТАЙСКОЙ 2-Й - СЕСТРОРЕЦКОЙ
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ