



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
е-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 улиц Челюскинской - Ижорской
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 ЧЕЛЮСКИНСКОЙ – ИЖОРСКОЙ
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 Челюскинской – Ижорской 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;

- проектом планировки, межевания территории, расположенной в границах красных линий улиц Макаренко – Ст. сержанта Карташева – Каблукова – Ижорская – Аральская – Славянская в Октябрьском районе г. Калининграда, утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 28.05.2009 № 772.

Основанием для разработки проекта межевания территории является распоряжение Правительства Калининградской области от 23.06.2017 № 138-рп "О разработке проекта межевания территории» в границах улиц Челюскинской – Ижорской Центрального района города Калининграда, заявление гр. Занозиной Г.П. вход. № 04111-17 от 05.07.2017.

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 и северо-востока красными линиями улицы местного значения – ул. Ижорская;
- с востока и юга красными линиями улицы местного значения – ул. Челюскинская;
- с юго-запада границами ранее образованных земельных участков;
- с северо-запада границей функциональной зоной делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1»).

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 кадастрового квартала 39:15:110608.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **11 145 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 12 земельных участков общей площадью 8 675 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/ИСХ/17-424801 от 18.07.2017 г. (см. Опорный план).

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 6 ранее образованных земельных участков;

2) уточнить границы земельного участка с КН 39:15:110608:8 и изменить разрешенное использование с «под садово-огородное хозяйство» на «для индивидуального жилищного строительства»;

2) образовать 7 земельных участков, в т.ч.:

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

- 3 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 Челюскинской – Ижорской Центрального района города Калининграда:

- сохраняется 6 ранее образованных земельных участков, общей площадью 4 744 кв.м;
- образуется и изменяется 8 земельных участков общей площадью 6 401 кв.м:

7	под садово-огородное хозяйство	569	<u>уточнение зем.уч.</u> <u>39:15:110608:8</u>
8	социальное обслуживание, бытовое обслуживание	1090	<u>гос.зем.</u>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	131	-
8/2	охранная зона ЛЭП	176	-
8/3	санитарно-защитная зона от железной дороги	309	-
9	для индивидуального жилищного строительства	1160	<u>перераспределение</u> <u>зем.уч. и гос.зем.</u>
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	70	-
9/2	санитарно-защитная зона от железной дороги	422	-
10	для индивидуального жилищного строительства	884	<u>перераспределение</u> <u>зем.уч. и гос.зем.</u>
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	48	-
10/2	санитарно-защитная зона от железной дороги	518	-
11	для индивидуального жилищного строительства	807	<u>перераспределение</u> <u>зем.уч. и гос.зем.</u>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	150	-
11/2	санитарно-защитная зона от железной дороги	720	-
12	для индивидуального жилищного строительства	623	<u>перераспределение</u> <u>зем.уч. и гос.зем.</u>
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	93	-
12/2	охранная зона ЛЭП	112	-
12/3	санитарно-защитная зона от железной дороги	7	-
13	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	940	<u>гос.зем.</u>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	75	-
13/2	охранная зона инженерных коммуникаций	74	-
13/3	охранная зона ЛЭП	78	-
13/4	охранная зона ЛЭП	56	-
14*	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	330	<u>гос.зем.</u>
14/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети	203	-
Всего образуемых земельных участков		6401	

**Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от железной дороги.*

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 ЧЕЛЮСКИНСКОЙ – ИЖОРСКОЙ
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ