



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 улиц Челюскинской - Ижорской  
Центрального района города Калининграда**

Директор

Глеза Л.И.

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	Основная часть (проект границ земельных участков)	1	1:500

### **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	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 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 12 земельных участков общей площадью 8 675 м<sup>2</sup>. 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:

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

\*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**