



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
e-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 ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый –
ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского в г. Калининграде
(откорректировано на основании письма КМИиЗР)

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 (план границ земельных участков)	2	1:500
2	Разбивочный чертеж красных линий	3	1:1000

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)	1	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛ. МЕНДЕЛЕЕВА – ПЕР. РОЗОВЫЙ – ПЕР.
РЯБИНОВЫЙ – УЛ. СЕРЖ. МИШИНА – УЛ. ЖУКОВСКОГО
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
1. Анализ существующего положения.....	
Приложение 1.....	
2. Проектное решение.....	
Приложение 2.....	
3. Выводы.....	
Приложение 3.....	

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый – ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского в г. Калининграде 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», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225;
- Правилами землепользования и застройки, 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;
- порядком установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр (пункты 1.2, 1.4-1.6);
- правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечнем видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 42 от 18.01.2017 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый – ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского в г. Калининграде", заявление гр. Стадухина А.Б.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/22861 от 21.09.2017 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый – ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского в г. Калининграде, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/29828 от 07.12.2017 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый – ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского в г. Калининграде, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/2238 от 01.02.2018 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый – ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского в г. Калининграде.

Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города. Территория межевания находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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 39:15:110823.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **44751,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 47 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 30264,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «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 в целях:

- 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 (*каталог координат устанавливаемых красных линий приведен в Приложении 2*).

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 23.06.2014 г. № 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.

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 данном квартале не образован земельный участок только под многоквартирный дом по ул. Жуковского, 18. Т.к. указанный многоквартирный дом относится к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м²** (включая площадь застройки).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., 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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 18 ранее образованных земельных участков;
- образовать 20 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- образовать 9 земельных участков из земель государственной собственности.

3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Менделеева – пер. Розовый – пер. Рябиновый – ул. Серж. Мишина – ул. Жуковского образуется:

19	для индивидуального жилищного строительства	492
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	162
20	для индивидуального жилищного строительства	339
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	40
21	для индивидуального жилищного строительства	1114
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	95
22	малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1416
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	327
22/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	306
22/3	проезд -	173
23	для индивидуального жилищного строительства	769
24	для индивидуального жилищного строительства	508
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	152
25	земельные участки (территории) общего пользования	57
26	для индивидуального жилищного строительства	1262
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	194
27	для индивидуального жилищного строительства	1015
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	191
28	для индивидуального жилищного строительства	1017
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	205
29	для индивидуального жилищного строительства	701
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	147
29/2	охранная зона ЛЭП -	64
30	для индивидуального жилищного строительства	975
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	51
30/2	охранная зона ЛЭП -	60
31	объекты гаражного назначения	239
32	для индивидуального жилищного строительства	1152
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	131
33	для индивидуального жилищного строительства	1082
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	289
33/2	охранная зона ЛЭП -	95
33/3	охранная зона геодезического пункта -	8
34	для индивидуального жилищного строительства	955
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	14
34/2	охранная зона ЛЭП -	31
34/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	92
35	для индивидуального жилищного строительства	1565
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	559
35/2	охранная зона ЛЭП -	183
36	для индивидуального жилищного строительства	640
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	207
37	для индивидуального жилищного строительства	756
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	48
38*	земельные участки (территории) общего пользования	645
39	для индивидуального жилищного строительства	1216
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	122
40	для индивидуального жилищного строительства	908

40/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	136
41*	земельные участки (территории) общего пользования	134
42	для индивидуального жилищного строительства	647
42/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	179
43*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Жуковского)	3400
44*	земельные участки (территории) общего пользования (пер. Рябиновый)	2171
45*	земельные участки (территории) общего пользования (пер. Розовый)	1354
46*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Менделеева)	3327
47*	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	73
Итого образуемых земельных участков		29929.00

**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 3.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛ. МЕНДЕЛЕЕВА – ПЕР. РОЗОВЫЙ – ПЕР.
РЯБИНОВЫЙ – УЛ. СЕРЖ. МИШИНА – УЛ. ЖУКОВСКОГО
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ