



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 Лескова – Некрасова – Ленинградской
Ленинградского 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 (план границ земельных участков)	1	1:500
2	Разбивочный чёртеж красных линий	2	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)	3	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ЛЕСКОВА – НЕКРАСОВА –
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ЛЕНИНГРАДСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

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

Введение

Проект межевания территории в границах улиц Лескова – Некрасова – Ленинградской Ленинградского 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 г. № 150);
- классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540;
- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. № 250;
- Законом Калининградской области от 05.07.2017 г. № 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 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 г. № 339;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.;
- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432;
- положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 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 г. № 402;
- проектом межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого - ул. Лескова - ул. Некрасова - граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде, утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 19.01.2017 г № 60.

Основанием для разработки проекта межевания территории является распоряжение Правительства Калининградской области от 20.10.2017 г. № 269-рп "О разработке проекта межевания территории» в границах улиц Лескова – Некрасова – Ленинградской Ленинградского района города Калининграда, заявление гр. Приходько З.В. вход. № 06966-17 от 23.11.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ-1).

Территория межевания ограничена:

- с северо-востока красными линиями улицы местного значения - Лескова;
- с юго-запада красными линиями улицы районного значения - Некрасова;
- с северо-запада красными линиями улицы местного значения - Ленинградская.

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 семи кадастровых кварталов - 39:15:131810, 39:15:131808, 39:15:131818, 39:15:131817, 39:15:131814, 39:15:131813, 39:15:131806.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **36 483,00 м²**.

В границах территории межевания расположен объект культурного наследия регионального значения - вилла начала XX века по ул. Некрасова, 8 от которой установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ЕГРН 22 земельных участка общей площадью 21 915,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ЕГРН – кадастровые планы территории № 39/ИСХ/17-744299 от 08.12.2017 г., № 39/ИСХ/17-744140 от 08.12.2017 г., № 39/ИСХ/17-744266 от 08.12.2017 г., № 39/ИСХ/17-744168 от 08.12.2017 г., № 39/ИСХ/17-744193 от 08.12.2017 г. (см. Материалы по обоснованию проекта).

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 (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 Калининграда от 25.12.2017 г. № 339, 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 территории выполнен на основании сведений, полученных из ЕГРН.

Проектом предлагается:

- 1) сохранить границы 17 ранее образованных земельных участков;
- 2) образовать 14 земельных участков, в т.ч.:
 - 4 путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
 - 8 земельных участков из земель государственной собственности;
 - 2 путём раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:131806:8;
- 3) образовать 1 часть в ранее образованном земельном участке с кадастровым номером 39:15:131810:2.

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 Калининграда от 25.12.2017 г. № 339, 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 Лескова – Некрасова – Ленинградской Ленинградского района города Калининграда образуется и изменяется всего 14 земельных участков:

Образуемые и изменяемые земельные участки, в т.ч.:		
18	для индивидуального жилищного строительства	704.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2.00
19*	коммунальное обслуживание	338.00
19/1	проезд	150.00
20*	объекты гаражного назначения	40.00
21	объекты гаражного назначения, коммунальное обслуживание	133.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	105.00
22**	объекты гаражного назначения	64.00
23*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	466.00
24	обеспечение внутреннего правопорядка	12.00
25	для индивидуального жилищного строительства	617.00
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	41.00
26	для индивидуального жилищного строительства	1111.00
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	23.00
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций	398.00
26/3	проезд	58.00
27	коммунальное обслуживание	29.00
28*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ленинградская)	3193.00
28/1	охранная зона геодезического пункта	16.00
29*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Некрасова)	5586.00
30	для индивидуального жилищного строительства	355.00
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
31*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ленинградская)	28.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		12676.00
Образуемые части в ранее образованных земельных участках, в т.ч.:		
:2/чзу1	проезд	44.00
Всего образуемых частей в ранее образованных земельных участках		44.00

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

**земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 3.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ЛЕСКОВА – НЕКРАСОВА –
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ЛЕНИНГРАДСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ