



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

Заказчик: Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа
«Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. АЛЛЕЯ СМЕЛЫХ – УЛ. СОЛНЕЧНОГОРСКАЯ – ЖЕЛЕЗНАЯ
ДОРОГА – ТЕРРИТОРИЯ СНТ «МЕДИК» - УЛ. ЛУГАНСКАЯ –
УЛ. СУДОСТРОИТЕЛЬНАЯ (МИКРОРАЙОН ЮЖНЫЙ)
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Основная часть (чертеж межевания территории)	1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	2	1:1000

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. АЛЛЕЯ СМЕЛЫХ – УЛ. СОЛНЕЧНОГОРСКАЯ – ЖЕЛЕЗНАЯ
ДОРОГА – ТЕРРИТОРИЯ СНТ «МЕДИК» - УЛ. ЛУГАНСКАЯ –
УЛ. СУДОСТРОИТЕЛЬНАЯ (МИКРОРАЙОН ЮЖНЫЙ)
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

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

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, находится в южной жилой зоне г. Калининграда. Территория межевания расположена в следующих функциональных зонах:

- Ж-4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами,
- Ж-2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами,
- Ж-3 – зона застройки малоэтажными жилыми домами,
- ОС – зона размещения объектов социального назначения,
- ОЦ – зона общественных центров,
- ОЖ – зона общественно-жилого назначения,
- Р-1 - зона городских парков и садов,
- С-3 – зона защитных зелёных насаждений,
- ПК – производственно-коммерческая зона,
- КТ-1 – коммерческо-торговая зона,
- ВО - зона водных объектов.

Территория межевания ограничена:

- с запада - рекой Товарной и общегородской магистралью - ул. Аллея смелых;
- с юга – территорией гаражного общества «Ока», границей зоны городских парков и садов, территорией СНТ «Медик», красными линиями улицы местного значения – ул. Двинской и границей производственно-коммерческой зоны;
- с востока - железной дорогой, красными линиями улицы местного значения – ул. Окской, границей зоны застройки среднеэтажными жилыми домами и зоны размещения объектов социального назначения, красными линиями улицы районного значения – ул. Солнечногорской;
- с севера – границами земельного участка производственной базы ОАО "Балткран", красными линиями общегородской магистрали - ул. Аллея смелых, по красным линиям перспективной улицы, по границе существующей застройки вдоль ул. Судостроительной, по границе зоны застройки индивидуальными жилыми домами до реки Товарной.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2018 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах 25 кадастровых кварталов: 39:15:142026, 39:15:142024, 39:15:142022, 39:15:142023, 39:15:142021, 39:15:142018, 39:15:142019, 39:15:142015, 39:15:142017, 39:15:142016, 39:15:142008, 39:15:142009, 39:15:142010, 39:15:142011, 39:15:142012, 39:15:142013, 39:15:142014, 39:15:141403, 39:15:141404, 39:15:142007, 39:15:142005, 39:15:142004, 39:15:142003, 39:15:142001, 39:15:142002.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **124 2296 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 810 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 994702 м², в т.ч. в границах проекта – 934206 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках получены из ГКН.

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.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) № 339 от 25.12.17г., Земельным кодексом РФ гл. 1. Образование земельных участков, ст. 11², 11³, 11⁴, 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 в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» - ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 421 ранее образованного земельного участка;

- снять с кадастрового учета 37 земельных участков, в т.ч. имеющих статус «временный характер»;
- уточнить границы 6 ранее образованных земельных участков земельных участков;
- образовать 13 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;
- образовать 231 земельный участок путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- образовать 252 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.

Т.к. жилые дома в данном квартале относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение В, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м²** (включая площадь застройки).

Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) № 339 от 25.12.17г., установлены предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства: минимальная площадь земельного участка составляет 400 м², максимальная площадь земельного участка составляет 1200 м².

Часть земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лист 5, 6) располагаются в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

Образование их возможно только после сокращения санитарно-защитной зоны от железной дороги

Часть земельных участков для индивидуального жилищного строительства (лист 5) образованы в соответствии с Генеральным планом г. Калининграда и проведение кадастровых работ возможно только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Проектом планировки устанавливаются красные линии, ограничивающие территории общего пользования (улицы и проезды, береговые полосы водных объектов). Для их строительства или реконструкции может возникнуть необходимость в изъятии существующих земельных участков или их частей для муниципальных нужд. Также проектом предлагается определить земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения местного значения, для образования которого может возникнуть необходимость в изъятии существующих земельных участков или их частей для муниципальных нужд.

Сведения о земельных участках и частях земельных участков подлежащих изъятию отражены в таблице 1.

Табл. 1

Сведения о земельных участках и частях земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельных участков за красными линиями	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельных участков за красными линиями
1	2	3	4	5	6
Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:					
ЛИСТ 1			6	39:15:142016:48	4
1	39:15:142002:4	204	7	39:15:142016:26	10
2	39:15:142001:6	58	8	39:15:142017:14	129
ЛИСТ 2			9	39:15:142017:23	43
1	39:15:142009:11	2	ЛИСТ 4		
2	39:15:142009:7	26	1	39:15:142018:3	69
3	39:15:142009:108	50	ЛИСТ 5		
ЛИСТ 3			1	39:15:142023:95	44
1	39:15:142016:21	58	2	39:15:142023:7	81
2	39:15:142016:20	37	3	39:15:142023:30	305
3	39:15:142016:188	2	4	39:15:142023:9	256
4	39:15:142016:11	41	5	39:15:142023:9	39
5	39:15:142016:49	6	6	39:15:142024:97	157
Всего					1621
Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:					
ЛИСТ 1			ЛИСТ 3		
3	39:15:141404:13	1200	10	39:15:142016:190	580
4	39:15:141404:72	1170	11	39:15:142016:5	600
5	39:15:141404:46	1227	12	39:15:142016:7	302
6	39:15:141404:24	1200	ЛИСТ 5		
7	39:15:141404:29	600	7	39:15:142024:98	319
8	39:15:141404:48	600	8	39:15:142021:55	263
ЛИСТ 2			9	39:15:142021:39	347
4	39:15:142012:129	16	10	39:15:142023:6	363
Всего					8787
ИТОГО					10408

3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» - ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный):

Сохраняется:

- 421 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок, общей площадью – 550462 м², в т.ч. в границах проекта – 489966 м².

Образуется и изменяется:

- 185 земельных участков под существующие индивидуальные жилые дома, общая площадь – 192248 м²;

- 41 земельный участок под существующие малоэтажные многоквартирные дома, общая площадь – 54097 м²;

- 19 земельных участков под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 12037 м²;

- 6 земельных участков под объекты коммунального обслуживания и инженерной инфраструктуры, общая площадь – 562 м²;

- 2 земельных участка под автозаправочные станции, автостоянки, общая площадь – 2423 м²;

- 125 земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов, общая площадь – 78868 м²;

- 1 земельный участок под строительство блокированных жилых домов, площадь – 2355 м²;

- 2 земельных участка под строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов, общая площадь – 2777 м²;

- 2 земельных участка под строительство среднеэтажных многоквартирных жилых домов, общая площадь – 77818 м²;

- 2 земельных участка под строительство образовательных учреждений, общая площадь – 25912 м²;

- 2 земельных участка под развитие застроенной территории, общая площадь – 27805 м²;

- 5 земельных участков под размещение объектов общественного, коммерческого, делового назначения, общая площадь – 3250 м²;

- 3 земельных участка под размещение объектов в зоне С-3, общая площадь – 14962 м²;
- 1 земельный участок под территорию водного объекта, площадь – 3033 м²;
- 22 земельных участка под озелененные территории общего пользования, скверы, береговые полосы, общая площадь – 41207 м²;
- 3 земельных участка под озеленение специального назначения, общая площадь – 5873 м²;
- 81 земельный участок под улицы, проезды, общая площадь – 211187 м².

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже «Основная часть (чертеж межевания территории)».

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» - ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. АЛЛЕЯ СМЕЛЫХ – УЛ. СОЛНЕЧНОГОРСКАЯ – ЖЕЛЕЗНАЯ
ДОРОГА – ТЕРРИТОРИЯ СНТ «МЕДИК» - УЛ. ЛУГАНСКАЯ –
УЛ. СУДОСТРОИТЕЛЬНАЯ (МИКРОРАЙОН ЮЖНЫЙ)
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» - ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ