



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 улиц Аэропортной - Орудийной в Ленинградском районе
города Калининграда и территориальной зоны жилой застройки
индивидуальными жилыми домами (индекс «Ж-4»)

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

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	1	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ АЭРОПОРТНОЙ – ОРУДИЙНОЙ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ
ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ИНДЕКС «Ж-4»)

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 Аэропортной - Орудийной в Ленинградском районе города Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- 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 16.02.2009 г. № 321 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- СП 42.13330.2011. 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 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 339;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. № 330;
- 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, перечнем видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 402;
- проектом планировки территории с проектом межевания территории в его составе для размещения линейного объекта «Эстакада «Восточная» от улицы Молодой гвардии (через Московский проспект и улицу Емельянова) до улицы Муромской, с мостами через реки Старая и Новая Преголя в городе Калининграде Калининградской области», утвержденным постановлением Правительства

Калининградской области от 27 августа 2015 года №511 «Об утверждении документации по планировке территории».

Основанием для разработки проекта межевания является распоряжение Правительства Калининградской области от 30.10.2017 г. № 276-рп "О разработке проекта межевания территории в границах улиц Аэропортной - Орудийной в Ленинградском районе города Калининграда", заявление гр. Кушнир С.Н. № 06761-17 от 14.11.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной 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 39:15:131922.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **7981,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано 22 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 6739,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (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 разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов города Калининграда № 339 от 25.12.17г., 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 42.13330.2011. 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 соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов города Калининграда № 339 от 25.12.17г., 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:

- образовать: 6 земельных участков - путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- 1 земельный участок - путем раздела ранее образованного земельного участка;
- 1 земельный участок - путем образования из земель государственной собственности.

Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями улицы Аэропортной и при ее реконструкции в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории с проектом межевания территории в его составе для размещения линейного объекта «Эстакада «Восточная» может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 2560 м².

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

Табл. 1

№ 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
1	39:15:131922:78	250	6	39:15:131922:205	146
2	39:15:131922:2	265	7	39:15:131922:204	148
3	39:15:131922:7	325	8	39:15:131922:203	214
4	39:15:131922:201	252	9	39:15:131922:17	820
5	39:15:131922:202	140			
ИТОГО					2560

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах улиц Аэропортной - Орудийной в Ленинградском районе города Калининграда образуется девять земельных участков:

1	для индивидуального жилищного строительства	1514
2	для индивидуального жилищного строительства	733
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	11
3	для индивидуального жилищного строительства	600
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	29
4	для индивидуального жилищного строительства	1116
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	171
5	для индивидуального жилищного строительства	1625
5/1	<i>охранная зона воздушной ЛЭП</i>	121
5/2	<i>охранная зона воздушной ЛЭП</i>	25
6	ведение садоводства	595
7	магазины	812
8	Земельные участки (территории) общего пользования	653
Итого образуемых земельных участков		7648.00

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 АЭРОПОРТНОЙ – ОРУДИЙНОЙ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ
ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ИНДЕКС «Ж-4»)

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ