

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа "Город Калининград"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

**В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
территории в границах ул. Горького - ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко
в Ленинградском районе г. Калининграда.**

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград
2013

МП Геоцентр

Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

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.gcg39.ru

Проект межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1. Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

1. Схема расположения проектируемой территории в структуре города _____

2. Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории (опорный план) _____

3. Проект межевания территории (основной чертёж) _____

4. Разбивочный чертёж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 140 от 11.02.2013 г. "О разработке проектов планировки территории с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда") _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____

4. Выписки из ГКН _____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.04г. № 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);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г. Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда №330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 140 от 11.02.2013 г. "О разработке проектов планировки территории с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда"), муниципальный контракт № 0335300000213000061 от 16.04.2013 г. на выполнение работ и техническое задание на разработку документации по планировке территории (приложение № 1 к муниципальному контракту).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Территория межевания в соответствии с правилами землепользования и застройки находится в следующих территориальных зонах:

- 1) Ж-4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, в которой находится основная часть территории межевания;
- 2) Ж-3 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (северо-восточная и юго-западная части территории межевания);
- 3) ОЖ – зона общественно-жилого назначения (юго-западная часть территории межевания);
- 4) Р-5 – зона скверов, садов, бульваров (юго-восточная часть территории межевания);
- 5) В-1 – зоны водных объектов (территория водотоков руч. Северный и руч. Молодежный).

Территория межевания ограничена с запада и юго-запада красными линиями общегородской магистрали ул. Горького и территорией военного городка, с севера – красными линиями улицы районного значения Большой Окружной 3-й и территорией с/т «Победа», с востока – красными линиями улицы местного значения М. Лесная, с юго-востока – территорией ландшафтного парка и с юго-запада – руч. Молодежный.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130410, 39:15:130802, 39:15:130803, 39:15:130813, 39:15:130818.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 432 656,00 м², в т.ч. в границах красных линий 255 834,00 м².

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 297 земельных участков, один из которых подлежит уточнению.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 184 667,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории (опорный план)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания территории выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 296 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;
- уточнить границы 1 ранее образованного земельного участка (39:15:130803:5);
- образовать 71 земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков 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., минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет не более 1000 м².

Согласно технического задания проектом межевания предусмотрено образование земельных участков под размещение индивидуальных жилых домов размером от 450,00 м² до 600,00 м² с максимальным количеством земельных участков 600,00 м² для дальнейшего предоставления гражданам, имеющих 3-х и более детей.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда.

Сохраняется:

- 296 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 184 067,00 м²;

Уточняется:

- 1 земельный участок общей площадью – 600,00 м², с кадастровым номером 39:15:130803:5;

Образуется 71 земельный участок:

- 29 земельных участков под застройку индивидуальными жилыми домами, общая площадь – 22 174,00 м²;

- 3 земельных участка под застройку малоэтажными жилыми домами, общая площадь – 14 489,00 м²;

- 4 земельных участка под строительство объектов зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4), общая площадь – 19 903,00 м², в том числе на перспективу предусмотрено строительство детского дошкольного учреждения по ул. И.Франко;

- 4 земельных участка под размещение объектов инженерной инфраструктуры общая площадь – 1 584,00 м²;

- 25 земельных участков для перераспределения между смежными земельными участками, общая площадь – 4 376,00 м²;

- 6 земельных участков под городские скверы, объекты озеленения, общая площадь – 8 641,00 м².

Общая площадь всех образуемых земельных участков составляет 71 167,00 м².

В проекте межевания также образованы границы зон с особыми условиями использования территории.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, зонах с особыми условиями использования территорий отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертёж)».

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2013 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	25,5834	25,5834
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли), территории общего пользования и озелененные территории территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	7,1167 3,6663 3,6663 - - - 1,0225 - 2,4279	7,1167 3,6663 3,6663 - - - 1,0225 - 2,4279
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> Ранее образованные сохраняемые земельные участки Ранее образованные уточняемые земельные участки 	- " -	18,4667 18,4067 0,0600	18,4667 18,4067 0,0600

Б. Графический материал

В. Исходные данные