



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, 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
по ул. Белорусской, 38 – ул. Кировоградской, 53, 55
в Центральном районе г. Калининграда

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица I _____

2.2 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

B. Графический материал: _____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный чертеж красных линий _____

V. Исходные данные _____

1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 23.12.2014 г. № 2044 "О разработке проекта межевания территории по ул. Белорусской, 38 - ул. Кировоградской, 53, 55 в Центральном районе г. Калининграда" _____

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

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

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по ул.Белорусской, 38 - ул.Кировоградской, 53, 55 в Центральном районе г. 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;
 - СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
 - Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №250;
 - Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
 - 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;
 - Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
 - «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;
 - Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.
- Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 23.12.2014г. №2044 “О разработке проекта межевания территории по ул. Белорусской, 38 – ул. Кировоградской, 53, 55 в Центральном районе г. Калининграда.

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания с юга ограничена береговой полосой ручья Воздушного, с юго-востока – красными линиями улиц местного значения: ул. Кировоградской и ул. Белорусской, с востока – границами ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15: 120702:17.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах двух кадастровых кварталов: 39:15:120702 и 39:15:120707.

Площадь территории межевания составляет 17870,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1, 3-этажными жилыми домами современного строительства.

На территории квартала ранее образовано 9 земельных участков площадью 5353,00 м².

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 выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/14-ВС-384448 от 02.12.2014 г. и № 39/14-ВС-385449 от 02.12.2014 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 7 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков;
- образовать 10 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем земельным участкам.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м^2 , максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м^2 .

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по ул.Белорусской, 38 - ул.Кировоградской, 53, 55 в Центральном районе г. Калининграда

- уточняются границы 2 ранее образованных зем. участков, общей площадью 1238.00 кв.м:

8	под обслуживание индивидуального жилого дома и локальных очистных сооружений по ул.Белорусской, 38 в Центральном районе города Калининграда	611.00	39:15:120702:4 собственность
9	под обслуживание индивидуального жилого дома и локальных очистных сооружений по ул.Белорусской, 34 в Центральном районе города Калининграда	627.00	39:15:120702:2 собственность

- образуется 10 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, общей площадью 12479.00 кв.м:

10	общее пользование территории (резервная территория под развитие ул. Б. Окружной)	4311.00	
11	общее пользование территории (резервная территория под развитие ул. Б. Окружной)	438.00	
12	общее пользование территории (озеленение специального назначения)	649.00	
13	малоэтажная жилая застройка (для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Кировоградской, 55)	538.00	
14	малоэтажная жилая застройка (для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Кировоградской, 53)	554.00	
15**	малоэтажная жилая застройка (для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Белорусской, 34), в т. ч.:	100.00	
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	61.00	
16	бытовое обслуживание	282.00	
17	бытовое обслуживание	2057.00	
18	магазины, в т. ч.:	3229.00	
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	911.00	
19	общее пользование территории (под разворотное кольцо общественного автотранспорта)	321.00	

3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,7870
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " -	- - 0,1238 - - - - - - - - - - - - 1,2479
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <p>Ранее созданные сохраняемые земельные участки</p>	- " - - " -	0,4153 0,4153

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

