



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 красных линий
ул. Ломоносова - ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская
в Центральном районе

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Таблица I _____

2.1 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. 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 _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 18.03.2015 г. № 466 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова - ул. Белорусская - ул. Гравийная - ул. Херсонская в Центральном районе _____

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

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

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Белорусская – ул. Гравийная – ул. Херсонская Центральном районе 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 18.03.2015 г. №466 “О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Белорусская – ул. Гравийная – ул. Херсонская в Центральном районе».

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 ограничена красными линиями улиц местного значения: с севера - ул. Белорусской, с востока – ул. Гравийной, с юга – ул. Херсонской и красными линиями магистральной улицы районного значения – с запада – ул. Ломоносова.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:120705.

Площадь территории межевания составляет 34295,00 м².

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

На территории квартала ранее образованно 39 земельных участков площадью 26559,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г., 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 основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-103159 от 20.03.2015 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 34 ранее образованных земельных участков;
- образовать 15 частей ранее образованных земельных участков – охранный зона инженерных коммуникаций;
- перераспределить 5 ранее образованных земельных участков с государственными землями;
- образовать 15 земельных участков.

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

Данные по жилым домам и образуемым земельным участкам приведены в таблице I.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Белорусская – ул. Гравийная – ул. Херсонская в Центральном районе

- сохраняется 34 ранее образованных зем. участка, общей площадью 22752.00 кв.м:

1	для ведения садово-огородного хозяйства	31.00	15:120705:75
2	для ведения садово-огородного хозяйства	385.00	39:15:120705:1
3	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	465.00	39:15:120705:59
4	под строительство жилого дома 1- 3 этажа	970.00	39:15:120705:54
5	под существующий индивидуальный жилой дом	790.00	39:15:120705:31
6	под строительство индивидуального жилого дома	600.00	39:15:120705:13
7	под строительство индивидуального жилого дома	967.00	39:15:120705:12
8	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	1000.00	39:15:120705:22
9	для благоустройства территории жилого дома инд. жилищного фонда по ул. Ломоносова, 156	638.00	39:15:120705:55
10	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	995.00	39:15:120705:60
11	под многоквартирный дом	1540.00	39:15:120705:58
12	под существующий индивидуальный жилой дом	600.00	39:15:120705:16
13	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	712.00	39:15:120705:62
14	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	630.00	39:15:120705:65
15	под существующий индивидуальный жилой дом	600.00	39:15:120705:27
16	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	808.00	39:15:120705:63
17	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	630.00	39:15:120705:64
18	под строительство индивидуального жилого дома	600.00	39:15:120705:29
19	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	1000.00	39:15:120705:35
20	под существующий индивидуальный жилой дом	743.00	39:15:120705:23
21	под обслуживание жилого дома инд.жилищного фонда по ул. Ломоносова, 142	313.00	39:15:120705:37
22	для благоустройства территории сущ.жилого дома индивидуального жил. фонда по ул. Гравийная, 29	382.00	39:15:120705:11
23	под существующий жилой дом инд. жил. фонда	600.00	39:15:120705:14
24	под строительство индивидуального жилого дома	1000.00	39:15:120705:21
25	под существующий многоквартирный жилой дом	1045.00	39:15:120705:33
26	под обслуживание сущ. индивидуального жилого дома №140 по ул. Ломоносова	483.00	39:15:120705:34
27	под индивидуальный жилой дом	2424.00	39:15:120705:26
28	для обслуживания жилого дома инд. жилищного фонда, находящегося в долевой собственности	575.00	39:15:120705:8
29	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	192.00	39:15:120705:7
30	под существующий жилой дом	42.00	39:15:120705:5
31	под существующий жилой дом	216.00	39:15:120705:6
32	под 1/3 долю существующего жилого дома	150.00	39:15:120705:9
33	для обслуживания жилого дома инд.жилищного фонда по ул.Гравийной, 19, находящегося в долевой собственности	560.00	39:15:120705:10
34	для благоустройства территории жилого дома индивидуального жил. фонда по ул. Ломоносова, 138	66.00	39:15:120705:67

- образуется 15 частей ранее образованных земельных участков, в т. ч.:

охранная зона инженерных коммуникаций	8.00	39:15:120705:31/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	11.00	39:15:120705:22/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	70.00	39:15:120705:60/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	55.00	39:15:120705:58/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	75.00	39:15:120705:16/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	80.00	39:15:120705:62/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	102.00	39:15:120705:27/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	62.00	39:15:120705:64/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	70.00	39:15:120705:23/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	67.00	39:15:120705:14/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	82.00	39:15:120705:21/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	9.00	39:15:120705:5/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	6.00	39:15:120705:7/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	48.00	39:15:120705:6/чзуп
охранная зона инженерных коммуникаций	6.00	39:15:120705:9/чзуп

- образуется 15 земельных участков, общей площадью 11543.00 кв.м, в т. ч.:

35	малоэтажная жил. застройка (под жил. дом инд. жилищного фонда), в т. ч.:	1116.00	ул. Гравийная, 41 перерасп. зем. уч. 39:15:120705:15
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций	97.00	и гос. земель
36	малоэтажная жил. застройка (под жил. дом инд. жилищного фонда), в т. ч.:	1488.00	ул. Гравийная, 37 перерасп. зем. уч. 39:15:120705:24
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций	146.00	и гос. земель
37	малоэтажная жил. застройка (под жил. дом инд. жилищного фонда), в т. ч.:	1080.00	ул. Гравийная, 31 перерасп. зем. уч. 39:15:120705:2,
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	39.00	39:15:120705:3 и гос. земель
38	малоэтажная жил. застройка (под жил. дом инд. жилищного фонда), в т. ч.:	1454.00	ул. Гравийная, 25 перерасп. зем. уч. 39:15:120705:20
38/1	охранная зона инженерных коммуникаций	228.00	и гос. земель
39	водный объект (ручей Воздушный)	36.00	
40	водный объект (ручей Воздушный)	34.00	
41	общее пользование водными объектами (озеленение терр. общего пользования), в т. ч.:	1116.00	
41	береговая полоса ручья Воздушного	731.00	
42	общее пользование водными объектами (береговая полоса ручья Воздушного)	83.00	
43	общее пользование водными объектами (береговая полоса ручья Воздушного)	61.00	
44	общее пользование водными объектами (береговая полоса ручья Воздушного)	277.00	
45	малоэтажная жилая застройка (под стр-во жил. дома объекта инд. жил. строительства), в т. ч.:	1000.00	
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций	40.00	
46	малоэтажная жилая застройка (под стр-во жил. дома объекта инд. жил. строительства), в т. ч.:	600.00	
46/1	охранная зона инженерных коммуникаций	39.00	
47	коммунальное обслуживание (под размещение инженерных сооружений)	528.00	
48	общее пользование территории (проезд)	370.00	
49	общее пользование территории (проезд)	2300.00	

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	3,4295
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 	- " - - " - - " - - " - - " -	1,1543 - 0,5138 - - 0,1607 - 0,4798
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	2,2752 2,2752

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

