



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
е-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
по пер. Заводскому в Московском районе

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

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. 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 28.04.2015 г. № 700 "О разработке проекта межевания территории ппо пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда _____

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 по пер. Заводскому в Московском 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 28.04.2015 г. №700 «О разработке проекта межевания территории по пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена на прибрежной территории Калининградского залива.

Северная часть территории межевания находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, южная – в зоне прочих городских территорий.

Территория межевания с юга ограничена красными линиями улицы местного значения – пер. Заводского.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах двух кадастровых кварталов: 39:15:151305 и 39:15:151316.

Площадь территории межевания составляет 30600,00 м².

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

На территории квартала ранее образованно 16 земельных участков общей площадью 19059,00 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 29.06.2009г., 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-163633 от 07.03.2015 г. и №39/15-ВС-164186 от 07.05.2015 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 11 ранее образованных земельных участков;
- перераспределить 5 ранее образованных земельных участков с государственными землями;
- образовать 20 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.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по пер. Заводскому в Московском районе г. Калининграда предлагается

- сохранить границы 11 ранее образованных земельных участков, общей площадью 8513,00 м²

- перераспределить 5 ранее образованных зем. участков с государственными землями;
- образовать 20 зем. участков общей площадью 24341,00 м², в т. ч. в границах проекта 22087,00 м²

1	под обслуживание инд. жилого дома	400.00	39:15:151305:1405
2	для ведения садово-огородного хозяйства	600.00	39:15:151305:1214
3	для строительства жилого дома (объекта инд. жил. строительства)	725.00	39:15:151316:17
4	для строительства жилого дома (объекта инд. жил. строительства)	800.00	39:15:151316:16
5	для строительства жилого дома (объекта инд. жил. строительства)	900.00	39:15:151316:15
6	под существующий жилой дом	1200.00	39:15:151305:37
7	сверхнормативная территория	400.00	39:15:151305:38
8	для ведения садово-огородного хозяйства	1048.00	39:15:151305:39
9	под строительство жилого дома (объекта инд. жил. строительства) и размещения локальных очистных сооружений	970.00	39:15:151305:137
10	под строительство жилого дома (объекта инд. жил. строительства) и размещения локальных очистных сооружений	750.00	39:15:151305:138
11	под строительство блокированных жилых домов и размещения локальных очистных сооружений	720.00	39:15:151305:139
12	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом инд. жилищного фонда по пер. Заводскому, 1)	1238.00	
13*	малоэтажная жилая застройка (для индивидуального строительства)	3723.00	перераспр. зем. уч. 39:15:151305:123 и гос. земель
14	малоэтажная жилая застройка (под строительство индивидуального жилого дома), в т. ч.:	1618.00	перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос. земель
14/1	охранная зона инж. коммуникаций	77.00	
15**	коммунальное обслуживание (газификация жилых домов пос. Прибрежный в Московском районе в г. Калининграде)	2254.00	перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос. земель
16	общее пользование территории (озеленение)	452.00	
17	общее пользование территории (озеленение)	365.00	

18	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта индивидуального жилищного строительства), в т. ч.:	833.00	перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос. земель
18/1	охранная зона инж. коммуникаций	55.00	
19	малоэтажная жилая застройка (для проведения проектно-изыскательских работ)	3510.00	перераспр. зем. уч. 39:15:151316:6 и гос.земель
20	(коммунальное обслуживание) для размещения объекта инженерной инфраструктуры)	93.00	
21	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	693.00	
22	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	800.00	
23	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	758.00	
24	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	790.00	
25	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	700.00	
26	малоэтажная жилая застройка (для строительства жилого дома - объекта инд. жил. строительства)	794.00	
27***	общее пользование территории (проезд)	598.00	
28***	общее пользование территории (проезд)	1129.00	
29***	общее пользование территории (пер. Заводской)	2668.00	перераспр. зем. уч. 39:15:151305:40, 39:15:151305:1390, 39:15:000000:5803 и гос.земель
30***	общее пользование территории (проезд)	896.00	
31***	общее пользование территории (проезд)	429.00	

* Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с кадастровым номером 39:15:151305:1406.

** Земельный участок полностью расположен за границами проекта межевания.

*** Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

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	3,060
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 	- " - - " - - " - - " - - " -	2,2087 1,0922 1,0922 - - 0,6537 - 0,4628
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	0,8513 0,8513

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

