

Проект

межевания территории
в границах красных линий
ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская
в Ленинградском районе г. Калининграда
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

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. Проект границ земельных участков	_____
3. Разбивочный чертёж красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 22.04.2015 г. № 687 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская в Ленинградском районе г. Калининграда"	_____
3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____
5. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/2015 от 14.08.2015 г.	_____
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания территорий в границах красных линий: ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская в Ленинградском 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;
- 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 Калининграда 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 687 от 22.04.2015 г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская в Ленинградском районе г. Калининграда», письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/20157 от 14.08.20145 г., заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания территорий в границах красных линий: ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - ул. Поселковая;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Валдайская;
- с юга красными линиями второстепенного проезда;
- с запада красными линиями улицы местного значения - ул. Пулеметная.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130701.

Площадь территории межевания составляет 33 695,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 13 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН № 39/15-ВС-163761 от 07.05.2015 г.

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 29.06.09г., 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, 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.

Проектом предлагается образовать 23 земельных участка путем перераспределения земельных участков с КН 39:15:130701:3 39:15:130701:12, 39:15:130701:60, 39:15:130701:1, 39:15:130701:59, 39:15:130701:34, 39:15:130701:24, 39:15:130701:6, 39:15:130701:23, 39:15:130701:9, 39:15:130701:11, 39:15:130701:15 и земель государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам с территорий общего пользования.

Проект межевания выполнен с учетом проекта планировки территории в границах красных линий улиц Горького - Ф.Воейкова - Согласия - 2-я Б.Окружная, утвержденным постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" № 129 от 30.01.2009г.



2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красный линий ул. Пулеметная - ул. Поселковая - ул. Валдайская в Ленинградском районе г. Калининграда образовывается 23 земельных участка (№ 1 - № 23 по проекту) из земель, находящихся в государственной собственности, а также путем перераспределения земельных участков с КН 39:15:130701:3 39:15:130701:12, 39:15:130701:60, 39:15:130701:1, 39:15:130701:59, 39:15:130701:34, 39:15:130701:24, 39:15:130701:6, 39:15:130701:23, 39:15:130701:9, 39:15:130701:11, 39:15:130701:15 и земель государственной собственности:

	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 40B)	1712.00
1	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 32)	1363.00
2	охранная зона инженерных коммуникаций -	45.00
2/1	охранная зона ЛЭП -	253.00
2/2		
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 34)	1282.00
3	охранная зона инженерных коммуникаций -	68.00
3/1		
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 36)	1268.00
4	охранная зона инженерных коммуникаций -	41.00
4/1		
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 38)	1840.00
5	охранная зона инженерных коммуникаций -	62.00
5/1		
	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной)	1280.00
6	охранная зона инженерных коммуникаций -	37.00
6/1		
	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 40)	1979.00
7	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Пулеметной, 42)	1246.00
8	охранная зона инженерных коммуникаций -	62.00
8/1		
	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Поселковой)	977.00
9	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Поселковой) или для	
10	перераспределения со смежными земельными участками	565.00
	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Поселковой)	700.00
11	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Валдайской)	700.00
12	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Валдайской)	635.00
13	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Валдайской)	610.00
14	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Валдайской)	610.00
15	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Валдайской)	610.00
16	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Валдайской)	610.00
17	спорт, развлечения (под строительство спорткомплекса и досугово-развлекательного центра)	4335.00
18*	общее пользование территории (проезд)	456.00
19*	общее пользование территории (проезд)	463.00
20*	общее пользование территории (под второстепенный проезд)	2585.00
21*	общее пользование территории (ул. Пулеметная)	2540.00
22*	общее пользование территории (ул. Поселковая)	3563.00
23*	общее пользование территории (ул. Валдайская)	2376.00
Всего образуемых земельных участков		33695.00
ИТОГО		33695.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал

B. Исходные данные