



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
в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская –
ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий
в Московском 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	_____
Приложение 1	_____
2.1. Выводы	_____
Приложение 2	_____
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 план красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1413 от 24.08.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/29180 от 20.11.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда от 19.11.2015 г. № И-КМИ-09/28947	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий 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 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" № 1413 от 24.08.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда", заявление ООО «БалтСтройСервис» № 599 от 08.09.2015 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/29180 от 20.11.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий в Московском районе г. Калининграда от 19.11.2015 г. № И-КМИ-09/28947.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в юго-западной части города. Часть территории (южнее ул. Залесской) расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, центральная часть – в зоне застройки малоэтажными жилыми домами; северная часть территории межевания – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:151314, 39:15:151310.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 18 4687,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 34 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 154776,00 м².

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории, расположенной в границах пос. Прибрежный.

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 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.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами и 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 29.06.09г., 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 1000 м².

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Заводская - ул. Рабочая - ул. Поморская - ул. Залесская - проезд Кольский - пер. Рабочий образуется:

1	коммунальное обслуживание	1181	перераспределение земельных участков и гос. земель
2	коммунальное обслуживание	730	перераспределение земельных участков и гос. земель
3	земельные участки (территории) общего пользования (под строительство пирса)	1423	перераспределение земельных участков и гос. земель
4*	земельные участки (территории) общего пользования	7386	перераспределение земельных участков и гос. земель
5	коммунальное обслуживание	686	перераспределение земельных участков и гос. земель
6	коммунальное обслуживание	388	перераспределение земельных участков и гос. земель
7	религиозное использование (под строительство храма)	6949	перераспределение земельных участков и гос. земель
8	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	314	
9*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парковая)	1519	
10	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 7)	2195	перераспределение земельных участков и гос. земель
11	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 9)	2555	перераспределение земельных участков и гос. земель
12	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 11)	1350	перераспределение земельных участков и гос. земель
13	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 17)	1065	перераспределение земельных участков и гос. земель
14	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 15А)	688	перераспределение земельных участков и гос. земель
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	138	
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	31	
15	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 15Б)	887	перераспределение земельных участков и гос. земель
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	167	
16	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 15)	1081	перераспределение земельных участков и гос. земель
16/1	охранная зона ВЛЭП -	227	
16/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	16	
17*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	394	перераспределение земельных участков и гос. земель
18	для индивидуального жилищного строительства (под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	856	перераспределение земельных участков и гос. земель
19	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 17А)	855	перераспределение земельных участков и гос. земель
19/1	охранная зона ВЛЭП -	340	
20	образование и просвещение	4600	перераспределение земельных участков и гос. земель
20/1	охранная зона ВЛЭП -	2178	
21	коммунальное обслуживание	560	перераспределение земельных участков и гос. земель
21/1	охранная зона ВЛЭП -	401	
22*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочая)	9880	перераспределение земельных участков и гос. земель
23	блокированная жилая застройка	7952	перераспределение земельных участков и гос. земель
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	411	
23/2	проезд -	400	
23/3	охранная зона инженерных ЛЭП -	343	
23/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	47	
24	блокированная жилая застройка	7800	перераспределение земельных участков и гос. земель

56	блокированная жилая застройка	136	перераспределение земельных участков и гос. земель
57	блокированная жилая застройка	279	перераспределение земельных участков и гос. земель
58	блокированная жилая застройка	2140	перераспределение земельных участков и гос. земель
58/1	проезд, пешеходные связи -	1120	
58/2	благоустройство совместного использования -	1020	
59*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Поморская)	8600	перераспределение земельных участков и гос. земель
60*	земельные участки (территории) общего пользования (пр-зд Кольский)	5428	
61	коммунальное обслуживание	1345	
61/1	охранная зона ВЛЭП -	776	
61/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	51	
62	среднеэтажная жилая застройка	8122	перераспределение земельных участков и гос. земель
62/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	194	
62/2	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	1192	
62/3	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	365	
62/4	охранная зона ВЛЭП -	888	
63	блокированная жилая застройка	18358	перераспределение земельных участков и гос. земель
63/1	охранная зона ВЛЭП -	4948	
63/2	охранная зона геодезического пункта -	4	
64*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Залесская)	8706	перераспределение земельных участков и гос. земель
65	среднеэтажная жилая застройка	19857	перераспределение земельных участков и гос. земель
65/1	охранная зона ВЛЭП -	37	
65/2	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	11403	
65/3	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	1849	
65/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	415	
66*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Заводская)	17550	
66/1	охранная зона геодезического пункта -	4	
67	общественное питание	10880	перераспределение земельных участков и гос. земель
67/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	104	
67/2	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	10684	
67/3	охранная зона ВЛЭП -	3355	
68	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 6)	987	перераспределение земельных участков и гос. земель
68/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13	
69	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 4A)	556	перераспределение земельных участков и гос. земель
70	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 4)	782	перераспределение земельных участков и гос. земель
70/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	29	
71	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Рабочая, 2)	1123	перераспределение земельных участков и гос. земель
71/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	237	
Всего		172693	

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

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	18,4687
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 и транспортной инфраструктуры • территория общего пользования (муниципальные земли) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " -	17,2693 2,1230 2,1230 - - 0,4890 6,1202 0,6949 7,8434
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	1,1994 1,1994

Б. Графический материал

B. Исходные данные