

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. Гурьева – ул. Лауреатная
в Центральном районе г. Калининграда
(откорректировано по результатам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
Приложение 1	6
2. Проектное решение	7
2.1 Выводы	8-9
Приложение 2	10-14
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	15
Б. Графический материал:	16
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	17
2. План границ земельных участков	18
3. Разбивочный чертеж красных линий	19
В. Исходные данные	20
1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 04.08.2015 г. №1232 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова - ул. Гурьева - ул. Лауреатная - в Центральном районе г. Калининграда"	21-22
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	23-24
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением	25-30
4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/1575 от 28.01.2016 г.	31
5. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий улиц: ул. Ломоносова - ул. Гурьева - ул. Лауреатная в Центральном районе г. Калининграда исх. №И-КМИ-09/1100 от 25.01.2016 г.	32-33

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Гурьева – ул. Лауреатная 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 04.08.2015г. №1232 “ О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова - ул. Гурьева - -ул. Лауреатная в Центральном районе г. Калининграда».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов, исх. № И-КМИ-09/1575 от 28.01.2016 г., заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий улиц: ул. Ломоносова – ул. Гурьева – ул. Лауреатная в Центральном районе г. Калининград исх. №И-КМИ-09/1100 от 25.01 2016 г.

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 северо-запада – ул. Лауреатной, с юго-запада – ул. Гурьева и с юго-востока красными линиями улицы районного значения – ул. Ломоносова.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:120719.

Площадь территории межевания составляет 41022,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-2-этажными жилыми домами довоенных (до 1945 г.), послевоенных и современных лет строительства.

На территории квартала ранее образованно 35 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 20522 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-267554 от 31.07.2015 г.)

Проектом предлагается:

- снять с кадастрового учета 2 земельных участка с кадастровыми номерами: 39:15:120719:61 и 39:15:000000:5639, сведения о которых имеют статус временные.
- сохранить границы 23 земельных ранее образованных земельных участков.
- образовать две части (охранная зона инженерных коммуникаций) двух ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:120719:57 39:15:120719:58.
- уточнить границы 3 земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:120719:1, 39:15:120719:12 (в дальнейшем перераспределить с гос. землями) и 39:15:120719:18;
- образовать 4 земельных участка путем раздела 2 земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:120719:11 и 39:15:120719:27
- образовать шесть земельных участков путем перераспределения 7 ранее образованных земельных участков и государственных земель.
- образовать 14 земельных участков из земель государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Гурьева – ул. Лауреатная

- сохранить границы 23 земельных участков общей площадью 12934,00 кв.м;
- образуется две части 2 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных

участков:

57/чзу1	охранная зона инженерных коммуникаций	63.00	39:15:120719:57
58/чзу2	охранная зона инженерных коммуникаций	67.00	39:15:120719:58

- сформировать границы 27 земельных участков общей площадью 27794,00 кв.м:

23	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Ломоносова,101)	835.00	уточненный 39:15:120719:1
24	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ломоносова - ул. Гурьева)	759.00	перерасп. зем. уч. 39:15:120719:2, 39:15:120719:5 и гос. земель
24/1	охранная зона ВЛ 110 кВ	538.00	
25	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под аварийный многоквартирный дом)	1494.00	перерасп. зем. уч. 39:15:120719:35 и гос. земель
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	40.00	
26	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Гурьева, 20)	680.00	перерасп. зем. уч. 39:15:120719:7, 39:15:120719:24 и гос. земель
27	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Гурьева, д 18)	622.00	перерасп. зем. уч. 39:15:120719:7 и гос. земель
28	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ломоносова, 91)	1112.00	уточнен. зем.уч. 39:15:120719:12 и перерасп. с гос. землями
29	ведение садоводства	591.00	уточненный 39:15:120719:18
29/1	охранная зона ВЛ 110 кВ	435.00	
30	ведение садоводства	778.00	раздел зем. уч. 39:15:120719:27
30/1	охранная зона ВЛ 110 кВ	191.00	
31	ведение садоводства	468.00	раздел зем. уч. 39:15:120719:11
31/1	охранная зона ВЛ 110 кВ	149.00	
32	для индивидуального жилищного строительства	670.00	перерасп. зем. уч. 39:15:120719:6 и гос. земель
32/1	охранная зона ВЛ 110 кВ	188.00	
33	для индивидуального жилищного строительства	524.00	
33/1	охранная зона ВЛ 110 кВ	160.00	
34	для индивидуального жилищного строительства	506.00	
35	для индивидуального жилищного строительства	722.00	
36	коммунальное обслуживание (охранная зона ВЛ 110 кВ)	601.00	

37	коммунальное обслуживание (охранная зона ВЛ 110 кВ)	1896.00	
38	коммунальное обслуживание (охранная зона ВЛ 110 кВ)	181.00	
39	земельные участки (территории) общего пользования (пешеходная дорожка)	81.00	
40*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	255.00	
41*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	393.00	
42*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	270.00	
43**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Лауреатная)	4422.00	
44**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд местного значения)	1583.00	
45**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд местного значения)	66.00	<i>раздел зем. уч. 39:15:120719:27</i>
46**	земельные участки (территории) общего пользования (изъятие для муниципальных нужд, проезд местного значения)	62.00	<i>раздел зем. уч. 39:15:120719:11</i>
47**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ломоносова)	5892.00	
48**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Гурьева)	3825.00	

* Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных инженерных коммуникаций.

** 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	Современное состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории	га	4,1022
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,9288 0,5502 0,5502 - - 1,9527 - 0,2422
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	1,1734 1,1734

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

