



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. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная
в Московском районе
г. Калининграда

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 _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 08.12.2015 г. № 2059 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Парковая - проектируемая дорога - ул. Строительная в Московском районе г. Калининграда" _____

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

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная 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;
- 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 (межевании) 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" № 2059 от 08.12.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная в Московском районе г. Калининграда" и заявление гр. Шефера Сергея Евгеньевича вход. № 06936-15 от 09.12.2015 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в прибрежной территории Калининградского залива (вдоль южного берега Калининградского залива), в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с запада красными линиями улицы местного значения - Строительная;
- с севера территорией земельного участка с КН 39:15:151310:60 и красными линиями проектируемой дороги;
- с востока границами проезда местного значения без наименования;
- с юга красными линиями улицы местного значения - Парковая.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:151310.

Площадь территории межевания составляет 13 160,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (1-2-3 этажа) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков общей площадью 11 603,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории КПТ № 39/15-ВС-428249 от 23.11.2015 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:

- сохранить 6 земельных участков с КН 39:15:151310:465, 39:15:151310:52, 39:15:151310:18, 39:15:151310:51, 39:15:151310:26, 39:15:151310:526;
- перераспределить 4 земельных участка с КН 39:15:151310:12, 39:15:151310:4, 39:15:151310:525, 39:15:151310:420 и земли государственной собственности;
- образовать 7 земельных участков.

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

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Парковая – проектируемая дорога – ул. Строительная перераспределяются границы 4 земельных участков, образуется 7 земельных участков (№ 7 - № 13 по проекту), общей площадью 5 628.00 м² в т.ч.:

Образуемые земельные участки под жилые дома, в т.ч.:			
7	для индивидуального жилищного строительство (под строительство индивидуального жилого дома по ул. Строительная, 2А)	843.00	перераспределение зем.уч. :12 и гос.земель
7/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>1.00</i>	
7/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>16.00</i>	
7/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>143.00</i>	
8	для индивидуального жилищного строительство (под строительство индивидуального жилого дома по ул. Строительная, 2Б)	961.00	перераспределение зем.уч. :4 и гос.земель
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>92.00</i>	
8/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>45.00</i>	
8/3	<i>санитарно-защитная зона от КНС</i>	<i>177.00</i>	
9	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Парковая, 1А)	1515.00	перераспределение зем.уч. :525 и гос.земель
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>767.00</i>	
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>11.00</i>	
9/3	<i>санитарно-защитная зона от КНС</i>	<i>38.00</i>	
Всего образуемых земельных участков под жилые дома		3319.00	
Образуемые земельные участки с другим разрешенным использованием, в т.ч.:			
10	коммунальное обслуживание	160.00	
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>142.00</i>	
10/2	<i>санитарно-защитная зона от КНС</i>	<i>130.00</i>	
11*	коммунальное обслуживание	40.00	
12*	коммунальное обслуживание	155.00	
13	пищевая промышленность (под нежилое здание, используемое под цех разлива воды и административно-складские помещения по ул. Парковая, 5)	1954.00	перераспределение зем.уч. :420 и гос.земель
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>385.00</i>	
Всего образуемых земельных участков с другим разрешенным использованием		2309.00	
Всего образуемых земельных участков		5628.00	

*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

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	1,3160
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 социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками • под размещение нежилых объектов • под земли общего пользования • под строительство 	- " - - " - - " - - " - - " - - " – - " – - " -	0,5628 0,3319 0,3319 - - - - 0,2309 - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " – - " –	0,7532 0,7532

Б. Графический материал

В. Исходные данные