



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. Нахимова – ул. Яблоневая аллея –
ул. Чапаева – ул. Энгельса
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. 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 11.12.2015 г. № 2074 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова - ул. Яблоневая аллея - ул. Чапаева - ул. Энгельса в г. Калининграде"	_____
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»	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова – ул. Яблоневая аллея – ул. Чапаева – ул. Энгельса в г. Калининграде 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" № 2074 от 11.12.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова – ул. Яблоневая аллея – ул. Чапаева – ул. Энгельса в г. Калининграда" и заявление гр. Орлова Константина Алексеевича (действующего по доверенности) вход. № 07022-15 от 14.12.2015 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями проезда местного значения (с востока примыкает ул. Чапаева);

- с востока красными линиями общегородской магистрали – ул. Энгельса;

- с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Нахимова;

- с запада красными линиями улицы местного значения - ул. Яблоневая аллея.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111015.

Площадь территории межевания составляет 19 175,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 18 земельных участков общей площадью 10 594,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории КПТ № 39/15-ВС-431361 от 25.11.2015 г.

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 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:

- уточнить границы земельного участка с КН 39:15:151310:3;
- образовать 7 земельных участков путём перераспределения земельных участков с КН 39:15:151310:12, 39:15:151310:13, 39:15:151310:14, 39:15:151310:15, 39:15:151310:17, 39:15:151310:18, 39:15:151310:19, 39:15:151310:23, 39:15:151310:29, 39:15:151310:35, 39:15:151310:209 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 6 земельных участков из земель, находящихся в 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.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нахимова – ул. Яблоневая аллея – ул. Чапаева – ул. Энгельса в г. Калининграде уточняются границы 1 земельного участка (№ 5 по проекту границ), площадью 871.00 м², образуется 6 земельных участков и изменяется 7 земельных участков общей площадью 13 727.00 м² в т.ч.:

8	садоводство (под сад-огород по ул. Энгельса, 47)	207.00
9	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Яблоневая аллея, 34)	1071.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	66.00
10	для индивидуального жилищного строительства (под гараж по ул. Энгельса)	28.00
11	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	83.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	6.00
12	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Энгельса, 39)	1345.00
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	144.00
13	садоводство	118.00
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	15.00
13/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	26.00
14	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Яблоневая аллея, 30)	624.00
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	87.00
15	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Энгельса, 37)	937.00
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	271.00
16	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Энгельса, 33-33А)	962.00
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	159.00
17**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Энгельса)	3846.00
18**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Нахимова)	641.00
19**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Яблоневая аллея)	3208.00
20**	земельные участки (территории) общего пользования	657.00
Всего образуемых земельных участков		13727.00

**Земельный участок обременён 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	Соврем. состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,9175
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 • под размещение нежилых объектов • под земли общего пользования • под садоводство 	- " - - " -	1,3727 0,4939 0,4939 - - - - 0,0028 0,8435 0,0325
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	0,5448 0,0871

Б. Графический материал

B. Исходные данные