



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
е-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. Камышовая – ул. Подп. Емельянова – граница пруда Мельничного
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

Приложение 1 _____

2. Проектное решение _____

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. Проект границ земельных участков _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 08.04.2016 г. № 419 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Камышовая - ул. Подп. Емельянова - граница пруда Мельничного в г. Калининграде" _____

2. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 18.05.2016 г. № 635 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 08.04.2016 № 419 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Камышовая - ул. Подп. Емельянова - граница пруда Мельничного в г. Калининграде" _____

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» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Камышовая – ул. Подп. Емельянова – граница пруда Мельничного 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 (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" № 419 от 08.04.2016 г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Камышовая – ул. Подп. Емельянова – граница пруда Мельничного в г. Калининграде» и заявления ООО «Соната» (вход. № 1822-16 от 15.04.16 г.).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в юго-восточной жилой части города, в зонах ОП (зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности), Р-3 (зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма), В (зона военных объектов и иных режимных территорий).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями магистрали общегородского значения – ул. Подп. Емельянова;
- с востока береговой полосой водного объекта - пруда Мельничного;
- с юга границами земельного участка с КН 39:15:141804:13 и красными линиями второстепенного проезда;
- с запада границами ранее образованных земельных участков и красными линиями улицы местного значения - ул. Камышовая.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:141801, 39:15:141804.

Площадь территории межевания составляет 22 1375,00 м².

На рассматриваемой территории ранее образовано 15 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 14 0896,00 м², в т.ч. в границах проекта 7 2700,00 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 на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/16-ВС-127597 и № 39/16-ВС-127578 от 08.04.2016 г.).

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.

Проект межевания выполняется 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.

Проектом предлагается:

- снять с кадастрового учета земельный участок с КН 39:15:000000:3639;
- сохранить границы 11 ранее образованных земельных участков;
- образовать 1 земельный участок путем перераспределения земельного участка с КН 39:15:141804:6 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 1 земельный участок путем перераспределения земельного участка с КН 39:15:141804:34 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 1 земельный участок путем перераспределения земельного участка с КН 39:15:141804:122 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 10 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Камышовая – ул. Подп. Емельянова – граница пруда Мельничного в г. Калининграде:

- сохраняется 11 ранее образованных земельных участков общей площадью – 7592.00 м²;
- образуется 13 земельных участков, в т. ч.:

12	обеспечение вооруженных сил (военный городок)	5919.00
13	обеспечение вооруженных сил (военный городок)	34115.00
13/1	зона охраны объекта культурного наследия регионального значения	10668.00
14	обеспечение вооруженных сил (военный городок)	2173.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	167.00
14/2	охранная зона ВЛЭП 110 кВ	129.00
14/3	охранная зона ВЛЭП 15 кВ	340.00
15	предпринимательство	66910.00
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	312.00
15/2	охранная зона инженерных коммуникаций	4120.00
15/3	охранная зона инженерных коммуникаций	3203.00
15/4	охранная зона ВЛЭП 110 кВ	10521.00
15/5	охранная зона ВЛЭП 15 кВ	945.00
15/6	охранная зона ВЛЭП 15 кВ	198.00
16	отдых (рекреация)	50190.00
16/1	зона охраны объекта культурного наследия регионального значения	11.00
16/2	охранная зона инженерных коммуникаций	899.00
16/3	охранная зона инженерных коммуникаций	3793.00
16/4	охранная зона инженерных коммуникаций	367.00
16/5	охранная зона инженерных коммуникаций	1092.00
16/6	охранная зона инженерных коммуникаций	1110.00
16/7	охранная зона инженерных коммуникаций	163.00
16/8	охранная зона ВЛЭП 110 кВ	4355.00
16/9	охранная зона ВЛЭП 15 кВ	12912.00
16/10	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети	470.00
17	гостиничное обслуживание (под строительство гостиничного комплекса)	32378.00
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	210.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7340.00
17/3	охранная зона инженерных коммуникаций	59.00
17/4	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети	1780.00
17/5	охранная зона ВЛЭП 15 кВ	98.00
18	для индивидуального жилищного строительства (жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Подп. Емельянова, 288А)	1605.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	30.00
19	коммунальное обслуживание (ШРП)	17.00
20	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	316.00

20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	33.00
21*	отдых (рекреация)	7767.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	465.00
21/2	охранная зона ВЛЭП 15 кВ	822.00
22	коммунальное обслуживание (под строительство очистных сооружений)	300.00 (в границах проекта 202.00)
23	коммунальное обслуживание (ШРП)	18.00
24**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Камышовая)	12173.00
Всего образуемых земельных участков		213783.00

**Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от очистных сооружений*

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

Земельный участок 13 обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку 12. Земельный участок 15 обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку под опору ВЛЭП 110 кВ.

Земельный участок 16 обременен правом беспрепятственного доступа к смежным земельным участкам.

Земельный участок 21 обременен правом беспрепятственного доступа к смежным земельным участкам.

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	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	22,1375
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	21,3783
	в том числе:		
	территории жилой застройки, из них:	- " -	0,1605
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,1605
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	0,0237
	территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	1,2489
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	19,9452
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:		0,7592
	Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	0,7592

Б. Графический материал

В. Исходные данные