

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. Соколиная – ул. Полецкого – ул. Б. Окружная 2-я – ул. Ломоносова
в Центральном районе г. Калининграда

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
Приложение 1	6
2. Проектное решение	7
2.1 Выводы	8
Приложение 2	9-12
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	13
<i>Б. Графический материал:</i>	14
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	15
2. План границ земельных участков	16
<i>В. Исходные данные</i>	17
1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 22.03.2016 г. №352 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Соколиная - ул. Полецкого - ул. Б. Окружная 2-я - ул. Ломоносова в Центральном районе г. Калининграда	18-19
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	20-23
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением	24-29

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Соколиная – ул. Полецкого – ул. Б. Окружная 2-я – ул. Ломоносова 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 22.03.2016 г. №352 «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Соколиная – ул. Полецкого – ул. Б. Окружная 2-я – ул. Ломоносова в Центральном районе г. Калининграда».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной, жилой части города. Территория межевания преимущественно находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, на северо-востоке в зоне водных объектов, на юго-востоке – в зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий.

Территория межевания с северо-запада ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Соколиная, с запада – улицы местного значения – ул. Ломоносова, с юго-востока – магистральной улицы районного значения – ул. Б. Окружная 2-я, с востока – улицы местного значения – ул. Полецкого.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастровых кварталов: 39:15:121005, 39:15:120717, 39:15:120715, 39:15:120714, 39:15:120711, 39:15:120710, 39:15:120709, 39:15:120708.

Площадь территории межевания составляет 42365,00 м².

На территории квартала ранее образованно 22 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 15354 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

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

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, сложившегося 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.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская - ул. Белорусская - ул. Полецкого - просп. Советский, утвержденного постановлением №506 от 22.04.2013 г.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ №39/16-ВС-83107 от 11.03.2016 г.).

Проектом предлагается:

уточнить границы одного земельного участка с кадастровым номером 39:15:120712:15, границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства;

образовать 21 земельный участок, в т. ч.:

- шесть земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности.

- пятнадцать земельных участков из земель государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Соколиная – ул. Полецкого – ул. Б. Окружная 2-я – ул. Ломоносова

- сохраняются границы 14 ранее образованных земельных участков, общей площадью 9183,00 кв.м;

- формируются границы 21 земельного участка общей площадью 32521,00 кв.м:

15	для индивидуального жилищного строительства (под строительство жилого дома, объекта индивидуального жилищного строительства)	786.00
16	для индивидуального жилищного строительства (под строительство жилого дома, объекта индивидуального жилищного строительства)	1000.00
17	для индивидуального жилищного строительства (под существующий индивидуальный жилой дом по ул. Соколиной, 7)	745.00
18	для индивидуального жилищного строительства (под строительство жилого дома, объекта индивидуального жилищного строительства)	950.00
19	для индивидуального жилищного строительства (под существующий многоквартирный дом по ул. Б. Окружная 2-я, 49)	1641.00
20	для индивидуального жилищного строительства (под индивидуальное строительство жилого дома с ведением придомового хозяйства, сада и огорода и строительством хоз. построек)	1297.00
21	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Полецкого, 87)	1205.00
21/1	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения окружающей среды</i>	478.00
22	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	2081.00
23	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	225.00
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	48.00
24	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса ручья Воздушного)	29.00
25	коммунальное обслуживание (открытая осушительная сеть)	434.00
26	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса ручья Воздушного)	1384.00
27	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса ручья Воздушного)	1561.00
28	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	601.00
29*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	1083.00
30	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	503.00
31	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	107.00
32*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Соколиная)	3882.00
33*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ломоносова)	2672.00
34*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Полецкого)	2675.00
35*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Б. Окружная 2-я)	7660.00
35/1	<i>охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)</i>	3.00
36	коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку для сбора ТБО)	47.00

* 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	4,2365
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,2521 0,7624 0,7624 - - 2,4897 - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " — - " -	0,9844 0,9183

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

