

Проект

межевания территории
в границах красных линий
ул. Бородинская – ул. Дм. Донского – просп. Победы
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
<i>Приложение 1</i>	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Выводы	_____
<i>Приложение 2</i>	_____
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 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	_____
3. Кarta градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
4. 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. Бородинская - ул. Дм. Донского – просп. Победы 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" № 634 от 18.05.2016 г. «О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде».

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали – просп. Победы;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Бородинская;
- с юга - красными линиями общегородской магистрали – ул. Дм. Донского;
- с запада красными линиями проезда и границами ранее образованных земельных участков.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:111027, 39:15:111030, 39:15:111502, 39:15:111503.

Площадь территории межевания составляет 2 7500,00 м².

На рассматриваемой территории ранее образовано 15 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 1 6480,00 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-202470, № 39/16-ВС-200705, № 39/16-ВС-202552, № 39/16-ВС-200744 от 30.05.2016 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:

- сохранить границы 7 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы земельного участка с КН 39:15:111030:6, а затем выполнить его перераспределение с землями государственной собственности;
- образовать 5 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 4 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Бородинская - ул. Дм. Донского – просп. Победы в г. Калининграде:

- сохраняется 7 ранее образованных земельных участков общей площадью – 9935.00 м²;
- образуется 10 земельных участков, в т. ч.:

8	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Дм. Донского, 38)	1135.00
9	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Бородинской, 7)	1826.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	207.00
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	468.00
10	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (ул. Бородинская)	1436.00
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	323.00
10/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	272.00
10/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	6.00
11	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Дм. Донского, 34)	482.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	104.00
12	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Бородинской, 1Б)	575.00
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	155.00
12/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	69.00
13*	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	358.00
14	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Дм. Донского, 44А)	1238.00
15	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	632.00
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	192.00
16**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Дм. Донского)	5293.00
17**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Бородинская)	4590.00
Всего образуемых земельных участков		17565.00

*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне 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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,7500
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли) территория общего пользования (муниципальные земли) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " - - " -	1,7565 0,6692 0,6692 - - - 1,0873 - - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	0,9935 0,9935

Б. Графический материал

B. Исходные данные