

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. Маршала Борзова – ул. Красная -
ул. Генерал-лейтенанта Захарова – ул. Авторемонтная
в г. Калининграде

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	9-11
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	12
<i>Б. Графический материал:</i>	13
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	14
2. План границ земельных участков	15
<i>В. Исходные данные</i>	16
1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 26.04.2016 г. №576 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Маршала Борзова - ул. Красная - ул. Генерал-лейтенанта Захарова - ул. Авторемонтная в г. Калининграде	17-18
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	19-20
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением	21-25

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Маршала Борзова – ул. Красная – ул. Генерал-лейтенанта Захарова – ул. Авторемонтная 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;
- 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 26.04.2016 г. №576 “ О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Маршала Борзова – ул. Красная – ул. Генерал-лейтенанта Захарова – ул. Авторемонтная в г. Калининграде», заявление гр. Аскерова Р.А. вход. №2294 от 10.05.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной, жилой части города. Территория межевания находится в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

Территория межевания ограничена красными линиями улиц местного значения: с востока — ул. Красная, с юга - ул. Генерал-лейтенанта Захарова, с запада — ул. Авторемонтной, с севера - красными линиями магистральной улицы районного значения — ул. Марш. Борзова.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах шести кадастровых кварталов: 39:15:121040, 39:15:121044, 39:15:121046, 39:15:121047, 39:15:121048, 39:15:121049.

Площадь территории межевания составляет 47766,00 м².

На территории квартала ранее образованно 22 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 35223 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 на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ №39/16-ВС-200750 от 30.05.2016 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 13 ранее образованных земельных участков;
- образовать 12 земельных участков путем перераспределения земельных участков и земель государственной собственности;
- образовать 2 земельных участка из земель государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Маршала Борзова – ул. Красная – ул. Генерал-лейтенанта Захарова – ул. Авторемонтная в г. Калининграде

- сохраняются границы 13 ранее образованных земельных участков, общей площадью 31299,00 кв.м;

- формируются границы 14 земельных участков общей площадью 16501,00 кв.м:

14	склады (под открытый склад стекольного полотна)	1797.00
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	882.00
14/2	<i>охранная зона воздушной ЛЭП</i>	72.00
14/3	<i>территория для обслуживания растяжки трубы котельной</i>	95.00
15	обслуживание автотранспорта (под гараж)	42.00
16***	бытовое обслуживание	48.00
17	склады (под офис и склад)	101.00
17/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	83.00
18	обслуживание автотранспорта (под гараж)	32.00
19	объекты придорожного сервиса (под существующее здание мастерских по ремонту автотранспорта и торговле автозапчастями)	274.00
19/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	79.00
20	обслуживание автотранспорта (под гараж)	66.00
21	обеспечение внутреннего правопорядка	354.00
22***	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	1378.00
23	земельные участки (территории) общего пользования (под городской сквер)	657.00
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	458.00
24***	земельные участки (территории) общего пользования (под городской сквер) (многоконтурный, 3 контура)	1333.00
24/1	<i>охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)</i>	4.00
25****	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Авторемонтная)	1661.00
26****	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ген.- лейт. Захарова)	6289.00
27****	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Красная)	2469.00

* Граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:121040:38 пересекает границу земельного участка с кадастровым номером 39:15:121040:29, площадь наложения - 34.00 кв.м.

** Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

*** 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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории	га	4,7766
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,6501 - - - - 1,4141 0.2360 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " — - " -	3,1265 3,1299

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

