



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. Гурьева – ул. Белостокская -
ул. Ломоносова в Центральном районе
г. Калининграда
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

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. № 429 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Гурьева - ул. Белостокская - ул. Ломоносова в Центральном районе г. Калининграда" _____

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» _____

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/19313 от 24.08.2016 г. _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 10.08.2016 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Гурьева – ул. Белостокская – ул. Ломоносова исх. № и-КМИ-09/18957 от 19.08.2016 г. _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-21/20540 от 07.09.2016 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Гурьева – ул. Белостокская – 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;
- 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" № 429 от 08.04.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Гурьева – ул. Белостокская – ул. Ломоносова в Центральном районе г. Калининграда" и заявление гр. Шабловской Нины Александровны вход. № 01754-16 от 12.04.2016 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания территории является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/19313 от 24.08.2016 г., заключение по итогам проведения публичных слушаний, которые состоялись 10.08.2016 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Гурьева – ул. Белостокская – ул. Ломоносова исх. № и-КМИ-09/18957 от 19.08.2016 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-21/20540 от 07.09.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Территория межевания ограничена:

- с севера воздушной ЛЭП высокого напряжения (110 кВ);
- с востока красными линиями улицы местного значения - Белостокская;
- с юго-запада красными линиями улицы местного значения – Гурьева;
- с запада магистралью районного значения – ул. Ломоносова.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121002.

Площадь территории межевания составляет 21 237,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными многоквартирными и индивидуальными жилыми домами (1-2 этажа).

На рассматриваемой территории ранее образовано 27 земельных участков общей площадью 13 128,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-200623 от 30.05.2016 г.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в приложении 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.

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 13 земельных участков;
- образовать 5 земельных участков путём перераспределения земельных участков;
- образовать 5 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

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.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Гурьева – ул. Белостокская – ул. Ломоносова всего образуется 10 земельных участков общей площадью 12 287.00 м² в т.ч.:

14	для индивидуального жилищного строительства по ул. Ломоносова	1000.00
<i>14/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>74.00</i>
<i>14/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>10.00</i>
15	для индивидуального жилищного строительства по ул. Ломоносова, 92	793.00
<i>15/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>52.00</i>
16	для индивидуального жилищного строительства по ул. Ломоносова	986.00
<i>16/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>40.00</i>
17	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Гурьева, 16)	1519.00
<i>17/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>21.00</i>
<i>17/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>20.00</i>
18	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Гурьева, 14)	1034.00
<i>18/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>17.00</i>
<i>18/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>146.00</i>
19	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Белостокская, 3)	1113.00
<i>19/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>69.00</i>
20	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Белостокская, 7)	1104.00
<i>20/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>78.00</i>
21*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Белостокская)	2669.00
22*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Гурьева)	1862.00
23	ведение огородничества	207.00
<i>23/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>158.00</i>
	Всего образуемых и изменяемых земельных участков	12287.00
	ИТОГО	21237.00

**Земельный участок обременён 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	Соврем. состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,1237
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,2287
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,7549
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,7549
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-
	• под земли общего пользования	- " -	0,4531
	• ведение огородничества	- " -	0,0207
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,8950
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,8950

Б. Графический материал

В. Исходные данные