

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. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Калязинская
– граница береговой полосы
в г. Калининграде

(откорректировано по результатам публичных слушаний)

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	8-9
Приложение 2	10-17
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	18
<i>Б. Графический материал:</i>	19
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	20
2. План границ земельных участков	21
<i>В. Исходные данные</i>	22
1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 18.05.2016 г. №636 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Горького - ул. Ген.-лейт. Озерова - ул. Калязинская - граница береговой полосы в г. Калининграде	23-24
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	25-27
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением	28-32
4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №И-КМИ-09/20354 от 06.09.2016 г.	33-34
5. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Горького - ул. Ген.-лейт. Озерова - ул. Калязинская	35-36
6. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №И-КМИ-09/22653 от 29.09.2016 г.	37-42

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул.Горького - ул. Ген.-лейт. Озерова - ул. Калязинская - граница береговой полосы 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 18.05.2016 г. №636 “ О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул.Горького - ул. Ген.-лейт. Озерова - ул. Калязинская - граница береговой полосы в г. Калининграде».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №И-КМИ-09/20354 от 06.09.2016 г., заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Горького - ул. Ген.-лейт. Озерова - ул. Калязинская, письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №И-КМИ-09/22653 от 29.09.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной и промышленной части города, в историческом ядре города. Территория межевания преимущественно находится в зоне общественно-жилого назначения, северо-восточная часть - в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория межевания с севера ограничена границами земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:131604:8, 39:15:131604:65, 39:15:131604:67, с востока красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Горького, с юга – красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. Ген.-лейт. Озерова, с запада - улицы местного значения – ул. Калязинской.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах пяти кадастровых кварталов: 39:15:131601, 39:15:131603, 39:15:131604, 39:15:131606, 39:15:131609.

Площадь территории межевания составляет 94313,00 м².

На территории квартала ранее образованно 30 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков - 60084 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-200707 от 30.05.2016 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 14 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы четырех ранее образованных земельных участков: 39:15:131604:15, 39:15:131604:40, 39:15:131604:43, 39:15:131604:44;
- образовать 14 и земельных участков путем перераспределения;
- образовать 36 земельных участков из земель государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Горького - ул. Ген.-лейт. Озерова - ул. Калязинская - граница береговой полосы в г. Калининграде

- сохраняются границы 14 ранее образованных земельных участков, общей площадью 33404,00 кв.м;

- формируются границы части ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:131604:12 - :12/чзy1 - под проезд площадью 566,00 кв.м;

- формируются границы 53 земельных участков общей площадью 60909,00 кв.м:

15	коммунальное обслуживание (под КТП-183)	80.00
16	магазины (под существующий торгово-выставочный центр и административно-бытовой корпус)	8325.00
16/1	<i>проезд</i>	196.00
16/2	<i>проезд</i>	883.00
16/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	21.00
16/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	10.00
16/5	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	745.00
16/6	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1047.00
17*	обслуживание автотранспорта	77.00
18*	обслуживание автотранспорта	255.00
19	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	94.00
20	склады	363.00
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	44.00
21	объекты гаражного назначения	30.00
22	объекты гаражного назначения	36.00
23	объекты гаражного назначения	30.00
24	объекты гаражного назначения	31.00
25	объекты гаражного назначения	28.00
26	объекты гаражного назначения	30.00
27	объекты гаражного назначения	29.00
28	объекты гаражного назначения	24.00
29	объекты гаражного назначения	28.00
30	объекты гаражного назначения	29.00
31	объекты гаражного назначения	37.00
32	объекты гаражного назначения	29.00
33	объекты гаражного назначения	162.00
34*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	2346.00
35	образование и просвещение (под существующие здания общежития, административное с учебными классами и служебные гаражи)	6890.00
35/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	2341.00
35/2	<i>проезд</i>	305.00
36	коммунальное обслуживание	139.00
37	общественное питание (под существующее здание кафе-магазина)	264.00
37/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	95.00
38	образование и просвещение (под существующие здания общежитий университета)	9453.00
38/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1446.00
38/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	394.00
38/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1156.00
39*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	357.00

40	коммунальное обслуживание (под ТП-199)	77.00
41*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1674.00
42	объекты гаражного назначения	28.00
43	объекты гаражного назначения	26.00
44	объекты гаражного назначения	43.00
45	объекты гаражного назначения	37.00
46	объекты гаражного назначения	26.00
47	объекты гаражного назначения	30.00
48	объекты гаражного назначения	29.00
49	объекты гаражного назначения	29.00
50	объекты гаражного назначения	31.00
51	объекты гаражного назначения	32.00
52	объекты гаражного назначения	32.00
53	объекты гаражного назначения	29.00
54	объекты гаражного назначения	31.00
55	объекты гаражного назначения	32.00
56	объекты гаражного назначения	34.00
57	объекты гаражного назначения	29.00
58	объекты гаражного назначения	36.00
59	объекты гаражного назначения	32.00
60	объекты гаражного назначения	37.00
61	объекты гаражного назначения	32.00
62	объекты гаражного назначения	36.00
63	объекты гаражного назначения	42.00
64	образование и просвещение (под существующее здание общежития)	2129.00
64/1	охранная зона инженерных коммуникаций	400.00
64/2	охранная зона инженерных коммуникаций	170.00
65	предпринимательство (под трехэтажное административное здание)	149.00
65/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2.00
65/2	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
66**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Калязинская)	6917.00
67**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Горького)	14941.00
67/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
68**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ген.-лейт. Озерова)	5143.00

* 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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории	га	9,4313
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - 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	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	6,0909 - - - - 3,1768 2,9141 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " — - " -	3,3404 3,3404

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

