



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. Ген. Толстикова - ул. Батальная - пер. 2-й Альпийский - пер. 1-й Альпийский
в г. Калининграде

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 30.05.2016 г. № 742 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Толстикова - ул. Батальная - пер. 2-й Альпийский - пер. 1-й Альпийский в г. Калининграде" _____

3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Толстикова - ул. Батальная - пер. 2-й Альпийский - пер. 1-й Альпийский 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 (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" от 30.05.2016 г. № 742 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Толстикова - ул. Батальная - пер. 2-й Альпийский - пер. 1-й Альпийский в г. Калининграде " и заявления ООО "Заря Каспия" (вход № 3213-16 от 17.06.2016г).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали - ул. Ген. Толстикова и улицей местного значения - ул. Батальная;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Батальная и ул. Альпийская;
- запада красными линиями общегородской магистрали - ул. Ген. Толстикова;
- с юга красными линиями главного проезда - пер. Альпийский 1-й и пер. Альпийский

2-й.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150835.

Площадь территории межевания составляет 3 0003,00 м².

Существующая жилая застройка представлена многоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - №39/16-ВС-308667 от 11.08.2016 г.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания 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, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ).

Проектом предлагается перераспределить и образовать из земель, находящихся в государственной собственности земельные участки.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам с территорий общего пользования.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Толстикова - ул. Батальная - пер. 2-й Альпийский - пер. 1-й Альпийский в г. Калининграде образуются земельные участки:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:		
10	предпринимательство	993.00
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>287.00</i>
10/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>97.00</i>
10/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>44.00</i>
11	коммунальное обслуживание	252.00
12	коммунальное обслуживание	138.00
12/1	<i>охранная зона геодезического пункта -</i>	<i>4.00</i>
13*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Батальная)	3749.00
14*	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Альпийский 2-й)	1123.00
15*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Альпийская)	946.00
16*	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Альпийский 2-й)	1393.00
Всего образуемых земельных участков		8594.00

* Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

Доступ к земельному участку № 11 (по проекту) ранее предусмотрен через земельный участок с КН 39:15:150835:997.

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	3,0003
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 инженерных объектов • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками <ul style="list-style-type: none"> • под предпринимательство • под земли общего пользования 	- " - - " - - " - - " - - " - - " – - " – - " -	0,8594 - - - - 0,0390 - 0,0993 0,7211
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " – - " –	2,1409 -

Б. Графический материал

В. Исходные данные