



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
e-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. Черноморская – ул. Поселковая – ул. Билибина – ул. И. Сусанина
в Ленинградском районе г. Калининграда
(откорректировано по результатам 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 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территории в городе Калининграде" _____

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

3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ» _____

4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/26639 от 08.11.2016г. _____

5. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/27570 от 15.11.2016г. _____

6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Черноморская - ул. Поселковая - ул. Билибина - ул. И.Сусанина в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/23055 от 04.10.2016г.

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Черноморская – ул. Поселковая – ул. Билибина – ул. И. Сусанина в Ленинградском 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 городского округа «Город Калининград», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- «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" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде", муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/26639 от 08.11.2016г., исх. № и-КМИ-09/27570 от 15.11.2016г. и заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Черноморская – ул. Поселковая – ул. Билибина – ул. И. Сусанина в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/23055 от 04.10.2016г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Поселковая;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Билибина;
- с юга красными линиями улицы местного значения – И. Сусанина;
- с запада красными линиями улицы местного значения – Черноморская;

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130705, 39:15:130302, 39:15:130706, 39:15:130707, 39:15:130704.

Площадь территории межевания составляет 61 696,00 м².

Существующая жилая застройка представлена жилыми домами индивидуального жилищного фонда.

На рассматриваемой территории ранее образован 61 земельный участок общей площадью 49 376,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-250592 от 04.07.2016 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 31 земельного участка;
- образовать 27 земельных участков путём перераспределения земельных участков;
- образовать 8 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. Черноморская – ул. Поселковая – ул. Билибина – ул. И. Сусанина в г. Калининграде всего образуется 35 земельных участка общей площадью 33 200.00 м² в т.ч.:

25	для индивидуального жилищного строительства	1198.00
26	для индивидуального жилищного строительства	736.00
27	для индивидуального жилищного строительства	695.00
28*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	728.00
29	для индивидуального жилищного строительства	1368.00
29/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>68.00</i>
30	для индивидуального жилищного строительства	1000.00
31	для индивидуального жилищного строительства	905.00
30/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>165.00</i>
32	для индивидуального жилищного строительства	933.00
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>36.00</i>
33	для индивидуального жилищного строительства	1060.00
33/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>91.00</i>
34	для индивидуального жилищного строительства	1315.00
34/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>98.00</i>
35	для индивидуального жилищного строительства	640.00
36	для индивидуального жилищного строительства	1238.00
36/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>112.00</i>
37	для индивидуального жилищного строительства	997.00
37/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>61.00</i>
38	для индивидуального жилищного строительства	820.00
38/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>60.00</i>
39	для индивидуального жилищного строительства	1307.00
39/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>108.00</i>
40	для индивидуального жилищного строительства	990.00
40/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>45.00</i>
41	для индивидуального жилищного строительства	1228.00
41/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>21.00</i>
42	для индивидуального жилищного строительства	620.00
42/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>22.00</i>
43	для индивидуального жилищного строительства	939.00
44	для индивидуального жилищного строительства	670.00
44/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>137.00</i>
45	для индивидуального жилищного строительства	608.00
44/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>95.00</i>
46	для индивидуального жилищного строительства	1140.00
46/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>67.00</i>
47	для индивидуального жилищного строительства	1120.00
47/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>52.00</i>
48	для индивидуального жилищного строительства	615.00
48/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>7.00</i>
49	для индивидуального жилищного строительства	861.00
49/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>24.00</i>
50	для индивидуального жилищного строительства	856.00
50/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>11.00</i>

51*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	530.00
52	для индивидуального жилищного строительства	615.00
53	для индивидуального жилищного строительства	1025.00
53/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>29.00</i>
54	для индивидуального жилищного строительства	1200.00
55	для индивидуального жилищного строительства	1458.00
55/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>90.00</i>
56	для индивидуального жилищного строительства	752.00
56/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>70.00</i>
57	для индивидуального жилищного строительства	1000.00
57/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>11.00</i>
58	для индивидуального жилищного строительства	1547.00
59	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	486.00
	Всего образуемых и изменяемых земельных участков	33200.00

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	6,1696
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	3,3200
	в том числе:	- " -	3,1456
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	3,1456
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-
	• под земли общего пользования	- " —	0,1744
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	2,8496
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	2,8496

Б. Графический материал

В. Исходные данные