



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. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой
полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего)
в Калининграде
(откорректировано по итогам проведения 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. План границ земельных участков _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 943 от 05.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде" _____

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

3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ» _____

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/31193 от 13.12.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде от 09.12.2016 г. № И-КМИ-09/30996 _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) 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 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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 943 от 05.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде", заявление гр. Януса С.П.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/31193 от 13.12.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) в г. Калининграде от 09.12.2016 г. № И-КМИ-09/30996.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131818, 39:15:131817, 39:15:131812, 39:15:131810, 39:15:131808, 39:15:131806, 39:15:131803.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **41883,00 м²**.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 22 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 32726,00 м².

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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН.

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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, существующими объектами капитального строительства, в том числе существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства), гаражами устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Л. Толстого – ул. Лескова – ул. Некрасова – граница береговой полосы водных объектов (ручья Северного, пруда Верхнего) образуется:

10*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Некрасова)	1557
11	для индивидуального жилищного строительства	997
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	144
12**	коммунальное обслуживание	282
13	для индивидуального жилищного строительства	1180
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	364
14	для индивидуального жилищного строительства	1034
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	286
15	для индивидуального жилищного строительства	877
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	134
16	для индивидуального жилищного строительства	935
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	106
17	для индивидуального жилищного строительства	909
18	для индивидуального жилищного строительства	657
18/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	61
19	для индивидуального жилищного строительства	649
20	для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29	38
21	для индивидуального жилищного строительства	554
22**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	167
23	для индивидуального жилищного строительства	704
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	105
24	для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29	3
25	для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29	10
26	для присоединения к земельному участку с КН 39:15:131808:29	596
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	271
27*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Лескова)	5525
28	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	962
29*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ленинградская)	1060
30*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Л. Толстого)	972
31*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Л. Толстого)	416
	Итого образуемых земельных участков	20084.00

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	4,1883
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 и транспортной инфраструктуры • территория общего пользования (муниципальные земли) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " -	2,0084 0,8496 0,8496 - - - 1,0659 0,0282 0,0647
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	2,1799 2,1799

Б. Графический материал

В. Исходные данные