



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 пер. Войнова – ул. Дзержинского –
береговая полоса р. Лесной
г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

2.3. 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 23.08.2016 г. № 1218 "О разработке проекта межевания территории в границах пер. Войнова - ул. Дзержинского - береговая полоса р. Лесной г. Калининграда" _____

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

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

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по пер. Войнова - ул. Дзержинского – береговая полоса р. Лесной 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 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;
- 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" № 1218 от 23.08.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах пер. Войнова – ул. Дзержинского в г. Калининграде" и заявление гр. Львовой Н.Д. вход. № 05459-16 от 28.09.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория межевания ограничена:

- с севера и северо-востока границей береговой полосы реки Лесная;
- с юго-востока красными линиями улицы местного значения – Володарского;
- с юга красными линиями переулка местного значения - Войнова
- с запада красными линиями общегородской магистрали – ул. Дзержинского.

Рассматриваемая территория расположена в границах двух кадастровых кварталов 39:15:141613, 39:15:141607.

Площадь территории межевания составляет 16 670,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным многоквартирным жилыми домами и жилыми домами индивидуального жилищного фонда.

В границах территории проекта межевания ранее образовано 6 земельных участков общей площадью 9 857,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-310004 от 11.08.2016 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 3 земельных участков;
- образовать 3 земельных участка 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. Границы образуемых и изменяемых земельных участков 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, для чего образуются части земельных участков под проезды.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по пер. Войнова - ул. Дзержинского – береговая полоса р. Лесной г. Калининграде всего образуется и изменяется 8 земельных участков общей площадью 9 084.00 м² в т.ч.:

Всего ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков		7586.00
4	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	2834.00
4/1	<i>проезд</i>	<i>170.00</i>
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	867.00
6	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	347.00
7	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Войнова, 3)	1248.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>51.00</i>
8	для индивидуального жилищного строительства	727.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>34.00</i>
9	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Володарского, 1)	787.00
10*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Володарского)	737.00
11*	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Войнова)	1537.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		9084.00

**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	1,6670
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	0,9084
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,2762
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,2762
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0867
	• под земли общего пользования	- " -	0,5455
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,7586
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,7586

Б. Графический материал

В. Исходные данные