

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. Летная – ул. Аллея смелых
в г. Калининграде

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
Приложение 1	6
2. Проектное решение	7
2.1 Выводы	8
Приложение 2	9-10
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
Б. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений).	13
2. План границ земельных участков	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 08.04.2016 г. №430 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Летная - ул. Аллея смелых - железнодорожные пути в г. Калининграде"	16-17
2. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 04.10.2016 г. №1452 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 08.04.2016 №430 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Летная - ул. Аллея смелых - железнодорожные пути в г. Калининграде"	18-19
3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	20-21
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением	22-26

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Летная - ул. Аллея смелых 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 08.04.2016 г. №430 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Летная - ул. Аллея смелых - железнодорожные пути в г. Калининграде, постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 04.10.2016 г. №1452 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 08.04.2016 №430 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Летная - ул. Аллея смелых - железнодорожные пути в г. Калининграде.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Территория межевания находится в зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий.

Территория межевания с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Летной, с востока красными линиями магистральной улицы общегородского значения – ул. Аллея смелых, с юга и запада границами ранее образованных земельных участков.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала - 39:15:140804.

Площадь территории межевания составляет 13874,00 м².

На территории квартала ранее образованно 5 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков - 9002 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 2 ранее образованных земельных участков;
- образовать 2 земельных участка путем перераспределения;
- образовать 6 земельных участков из земель государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Летная - ул. Аллея смелых в г. Калининграде

- сохраняются границы 2 ранее образованных земельных участков, общей площадью 3720,00 кв.м;

- формируются границы 8 земельных участков общей площадью 10154,00 кв.м:

3*	земельные участки (территории) общего пользования	593.00
4	пищевая промышленность	2125.00
5	объекты придорожного сервиса	2241.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	242.00
6	объекты гаражного назначения (под гараж для индивидуального пользования)	25.00
7	объекты гаражного назначения (под гараж для индивидуального пользования)	31.00
8	деловое управление (под неоконченное строительство нежилое здание (лабораторно-бытовой корпус)	3000.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	107.00
8/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	368.00
8/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	99.00
9	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1059.00
9/1	<i>проезд</i>	166.00
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	10.00
9/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	146.00
10	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1080.00

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

Территория квартала полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения окружающей среды.

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории	га	1,3874
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 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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,0154 - - - - 0,2732 0.7422 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " — - " -	0,3720 0,3720

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

