



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Проект

межевания территории
в границах ул. Калачева - ул. Гавриленко - ул. Габайдулина - граница
водного объекта 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 23.08.2016 г. № 1224 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Калачева - ул. Гавриленко - ул. Габайдулина - граница водного объекта в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Калачева - ул. Гавриленко - ул. Габайдулина - граница водного объекта 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;
- «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 (межевания) 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 23.08.2016г. № 1224 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Калачева - ул. Гавриленко - ул. Габайдулина - граница водного объекта в г. Калининграде" и заявление гр. Салаева Р.М.к. (вход. № 5363-16 от 22.09.2016г.).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в 4х зонах:

- в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4),
- в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1),
- в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП),
- в зоне городских парков (Р-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера функциональной зоной градостроительного регулирования;
- с запада функциональной зоной градостроительного регулирования;
- с юга красными линиями улицы местного значения - улица Калачева;
- с востока красными линиями улиц местного значения - улица Габайдулина и улица Калачева.

Рассматриваемая территория расположена в границах трех кадастровых кварталов 39:15:120311, 39:15:120309 и 39:15:120313.

Площадь территории межевания составляет 3 1840,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 20 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-309328 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 16 земельных участков с землями, находящимися в государственной собственности и образовать 5 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности .

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 в границах ул. Калачева - ул. Гавриленко - ул. Габайдулина - граница водного объекта в г. Калининграде образуются земельные участки:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:			
6	для индивидуального жилищного строительства	1178.00	
6/1	охранная зона ЛЭП -	103.00	
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	165.00	
7	для индивидуального жилищного строительства	712.00	
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	64.00	
8	для индивидуального жилищного строительства	1239.00	
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	140.00	
9	магазины	3310.00	
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	57.00	
10	для индивидуального жилищного строительства	960.00	
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	57.00	
11	для индивидуального жилищного строительства	1395.00	
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	66.00	
12	для индивидуального жилищного строительства	1622.00	
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	81.00	
13	для индивидуального жилищного строительства	1057.00	
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	430.00	
14	для индивидуального жилищного строительства	888.00	
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	196.00	
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	93.00	
15	для индивидуального жилищного строительства	2030.00	
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	15.00	
16	для индивидуального жилищного строительства	643.00	
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	12.00	
17	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	296.00	
18	магазины	695.00	
19	земельные участки (территории) общего пользования (сквер и объект открытой осушительной сети)	3945.00	
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	233.00	
19/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	146.00	
19/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	496.00	
19/4	проезд -	108.00	
20**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Габайдулина)	4135.00	
21**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Калачева)	2749.00	
22**	земельные участки (территории) общего пользования (второстепенный проезд)	1418.00	
23**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Габайдулина)	65.00	39:15:120311:6 (подлежит изъятию для муниципальных нужд)
Всего образованных земельных участков		28337.00	

* Площадь земельного участка в границах проекта - 65.00 кв.м

** Земельный участок обременен 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	3,1840
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 социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками • под размещение нежилых объектов • под земли общего пользования 	- " - - " -	2,8337 1,1724 1,1724 - - 0,4005 - - 1,2608
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	0,3503 -

Б. Графический материал

B. Исходные данные