



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. Дм. Донского – ул. Горная – ж/д пути
(Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт)
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

2.3. 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 29.08.2016 г. № 1279 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского - ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде" _____

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 в границах красных линий ул. Дм. Донского - ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) 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" № 1279 от 29.08.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского – ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде» и заявления ООО «А-Групп» вход. № 05343-16 от 22.09.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города в историческом ядре, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали – улица Дм. Донского;
- с востока красными линиями проезда местного значения (без наименования);
- с юго-востока границами земельного участка с КН 39:15:111501:35;
- с юго-запада красными линиями улицы районного значения - Горная.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111501.

Площадь территории межевания составляет 47 022,00 м².

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков общей площадью 43 670,00 м².

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории - № 39/16-ВС-348189 от 06.09.2016 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 2 земельных участков;
- образовать 10 земельных участков, в т.ч. 2 земельных участка подлежат уточнению.

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.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Дм. Донского - ул. Горная - ж/д пути (Калининград Южн. – Советск, Зеленоградск, П. Курорт) в г. Калининграде всего образуется 10 земельных участков общей площадью 43 747.00 м² в т.ч.:

3	развлечения (под существующее здание спортивно-оздоровительного центра и развлекательного комплекса по ул. Дм. Донского, 19)	9591.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>2569.00</i>
4*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	493.00
5	объекты торговли (под существующее административно-торговое здание по ул. Дм. Донского, 17)	3783.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>721.00</i>
6	коммунальное обслуживание (под площадку для сбора ТБО по ул. Дм. Донского)	33.00
7	коммунальное обслуживание (под трансформаторную подстанцию по ул. Дм. Донского)	95.00
8	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Дм. Донского, 15)	3472.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1117.00</i>
9	образование и просвещение (под существующие здания и строения детского сада по ул. Дм. Донского, 9)	7889.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1087.00</i>
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>220.00</i>
10	обеспечение научной деятельности (под производственные здания и сооружения по ул. Дм. Донского, 11)	16347.00
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>4407.00</i>
11*	коммунальное обслуживание	1880.00
12*	коммунальное обслуживание (под РП-IV по ул. Дм. Донского)	164.00
	Всего образуемых и изменяемых земельных участков	43747.00

***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	4,7022
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	4,3747
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,3472
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,3472
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	3,9782
	• под земли общего пользования	- " -	0,0493
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,3275
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,3275

Б. Графический материал

В. Исходные данные