



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 ул. Держинского - проектируемый проезд
в г. Калининграде
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2017 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 14.07.2016 г. № 1016 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд 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» _____

4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/33093 от 30.12.2016г. _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проектам межевания территории в границах красных линий ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/32109 от 22.12.2016 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд 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 (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" от 14.07.2016г. № 1016 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде" и заявление гр. Кайгородова В.А. (вход. № 4646-16 от 18.08.2016г.).

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/33093 от 30.12.2016 г. и заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/32109 от 22.12.2016 г.

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера границами земельных участков с КН 39:15:141502:472, 39:15:141502:24, 39:15:141502:43;
- с юга красными линиями проектируемого проезда;
- с запада границей земельного участка с КН 39:15:141502:472;
- с востока береговой полосой р. Лесной.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:141502.

Площадь территории межевания составляет 1 7889,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-309056 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 5 земельных участков с землями, находящимися 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 территориями общего пользования.

Проектом предлагается снять с кадастрового учета земельный участок с КН 39:15:000000:5764, имеющий временный статус.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в границах ул. Дзержинского - проектируемый проезд в г. Калининграде образуются земельные участки:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:		
2	для индивидуального жилищного строительства	937.00
3	для индивидуального жилищного строительства	694.00
3/1	<i>охранная зона перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>62.00</i>
4	для индивидуального жилищного строительства	1290.00
4/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>149.00</i>
5	для индивидуального жилищного строительства	1420.00
6	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	2187.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>130.00</i>
6/2	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<i>150.00</i>
7	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса р. Лесной)	2838.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>372.00</i>
7/2	<i>охранная зона воздушной линии связи -</i>	<i>49.00</i>
8	коммунальное обслуживание	126.00
9	для перераспределения с земельным участком с КН 39:15:141502:472*	26.00
10	для перераспределения с земельным участком с КН 39:15:141502:472*	100.00
11	для перераспределения с земельным участком с КН 39:15:141502:472*	900.00
12**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	536.00
13**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1362.00
14**	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемый проезд)	3553.00
Всего образуемых земельных участков		15969.00

* Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:472 "для проведения проектно-изыскательских работ" (5 6125.00 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 2017 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,7889
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,5969 0,4341 0,4341 - - - 0,1026 0,0126 1,0476
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	0,1920 -

Б. Графический материал

В. Исходные данные