



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 красных линий
ул. Старосаперная – ул. Староорудийная – ул. Краснокаменная
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 22.06.2016 г. № 875 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Старосаперная - ул. Староорудийная - ул. Краснокаменная 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. Старосаперная – ул. Староорудийная – ул. Краснокаменная 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" № 875 от 22.06.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Старосаперная – ул. Староорудийная – ул. Краснокаменная в г. Калининграде» и заявления гр. Степанова Р.А. вход. № 03440-16 от 28.06.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зонах застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) и озеленения специального назначения (Пр-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера границами проезда местного значения (без наименования);
- с востока красными линиями улицы местного значения – Старосаперная и границей городской черты;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Краснокаменная;
- с запада красными линиями улицы местного значения - Староорудийная.

Рассматриваемая территория расположена в границах пяти кадастровых кварталов 39:15:131905, 39:15:131903, 39:15:131015, 39:15:131014 и 39:15:131010.

Площадь территории межевания составляет 45 367,00 м².

Существующая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 44 земельных участков общей площадью 41 245,00 м².

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-345443 от 05.09.2016 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 18 земельных участков;
- образовать 27 земельных участков, в т.ч. границы 2 земельных участков 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. Старосаперная – ул. Староорудийная – ул. Краснокаменная в г. Калининграде всего образуется 27 земельных участков общей площадью 32 617.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки:		
19	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 21А)	1066.00
20	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 21)	651.00
20/1	<i>охранная зона ЛЭП</i>	<i>36.00</i>
21	для индивидуального жилищного строительства (объект индивидуального жилищного строительства)	605.00
22	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	165.00
23	для индивидуального жилищного строительства (объект индивидуального жилищного строительства)	597.00
24	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 19)	644.00
25	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 15)	1446.00
26	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 13)	1002.00
27	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 9)	725.00
28	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 9А)	810.00
29	для индивидуального жилищного строительства (объект индивидуального жилищного строительства)	684.00
30	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 5)	1579.00
30/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>26.00</i>
31	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Старосаперная, 1)	970.00
31/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>220.00</i>
32	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Краснокаменная, 77)	480.00
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>71.00</i>
32/2	<i>охранная зона ЛЭП</i>	<i>35.00</i>
33	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Староорудийная, 2А)	567.00
33/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>52.00</i>
34	для индивидуального жилищного строительства (объект индивидуального жилищного строительства)	724.00
34/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>143.00</i>
35	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Староорудийная, 2В)	773.00
35/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>248.00</i>
36	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Староорудийная, 4)	687.00
36/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>19.00</i>

37	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Староорудийная, 8)	894.00
37/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>195.00</i>
38	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Староорудийная, 16)	1131.00
39	для индивидуального жилищного строительства (объект индивидуального жилищного строительства)	855.00
40	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Староорудийная, 20)	1469.00
40/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>25.00</i>
41*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемый проезд)	1613.00
42*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Старосаперная)	5242.00
42/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
43*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	148.00
44*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Краснокаменная)	1604.00
44/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
45*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Староорудийная)	5486.00
45/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
45/2	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
Всего ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков		32617.00

***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	4,5367
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 • под земли общего пользования • под строительство 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,2617 1,4207 1,4207 - - - 1,4258 0,4152
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	1,2750 1,2750

Б. Графический материал

В. Исходные данные