



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. Бакинская – ул. Шуйская 1-я -
ул. Тульская – ул. Шуйская 2-я
в г. Калининграде

Директор

Л.И. Глеза

Калининград

2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	План границ земельных участков	1	1:500

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	2	1:500
2	Разбивочный чертёж красных линий	3	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
УЛ. БАКИНСКАЯ – УЛ. ШУЙСКАЯ 1-Я –
УЛ. ТУЛЬСКАЯ – УЛ. ШУЙСКАЯ 2-Я
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
1. Анализ существующего положения.....	
Приложение 1.....	
2. Проектное решение.....	
2.1 Выводы.....	
Приложение 2.....	
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Бакинская – ул. Шуйская 1-я – ул. Тульская – ул. Шуйская 2-я в г. Калининграде разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ 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;
- Генеральный план городского округа «Город Калининград», разработанный ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. № 330.
- Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский – ручей Восточный – территория СНТ «Чайка» - ул. Баженова – территория СНТ «Заря» - ул. Ялтинская – эстакада «Восточная» в Ленинградском районе, утвержденный постановлением администрации ГО «Город Калининград» от 24.06.2016 г. № 919.

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 308 от 06.03.2017 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Бакинская – ул. Шуйская 1-я – ул. Тульская – ул. Шуйская 2-я в г. Калининграде» и заявление гр. Шевчук В.П., Алмазовой О.Г., Чурбаковой Л.К. вход. № 01129-17 от 13.03.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (индекс «Ж-4»).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – Шуйская 2-я;
- с востока красными линиями улицы местного значения – Тульская;
- с юга красными линиями улицы местного значения - Шуйская 1-я;
- с запада красными линиями улицы местного значения - Бакинская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:133213.

Площадь территории проекта межевания составляет 19 704,00 м².

Существующая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 26 земельных участков общей площадью 18 813,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-546154 от 25.12.2016 г.

Каталог координат местоположения границ территории проекта межевания 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.

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:

- 1) сохранить границы 2 земельных участков;
- 2) образовать всего 14 земельных участков в т.ч.:
 - 13 путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
 - 1 из земель, находящихся в государственной собственности.

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.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Бакинская – ул. Шуйская 1-я – ул. Тульская – ул. Шуйская 2-я в г. Калининграде всего образуется 14 земельных участков общей площадью 18 882.00 м² в т.ч.:

3	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 2-я, 5)	1486.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>151.00</i>
4	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 2-я, 7)	1426.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>456.00</i>
5	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 2-я, 9)	798.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>125.00</i>
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>82.00</i>
6	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Тульская, 18)	758.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>273.00</i>
6/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>86.00</i>
7	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Тульская, 20)	613.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>204.00</i>
7/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>89.00</i>
8	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Тульская, 22)	717.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>144.00</i>
9	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 1-я, 17)	641.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>4.00</i>
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>89.00</i>
9/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>25.00</i>
10	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 1-я, 15)	376.00
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>84.00</i>
11	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 1-я, 15А)	511.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>217.00</i>

12	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 1-я, 13-13А)	661.00
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>38.00</i>
13	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шуйская 1-я, 11)	875.00
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>210.00</i>
14*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд совместного использования)	370.00
15	предпринимательство	9045.00
15/1	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	<i>1554.00</i>
15/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>4.00</i>
15/3	<i>охранная зона ЛЭП</i>	<i>30.00</i>
15/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>10.00</i>
16	объекты гаражного назначения (для обслуживания многоквартирного дома по ул. Бакинская, 14-16)	605.00
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>128.00</i>
16/2	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	<i>104.00</i>
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		18882.00

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	Современное состояние на 2017 год
1	Площадь проектируемой территории	га	1,9704
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория общего пользования • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • прочие территории	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,8882 0,8862 0,8862 - - 0,0370 0,0605 0,9045
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,0822 0,0822

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
УЛ. БАКИНСКАЯ – УЛ. ШУЙСКАЯ 1-Я –
УЛ. ТУЛЬСКАЯ – УЛ. ШУЙСКАЯ 2-Я
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ