



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. А. Невского – проектная улица
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	Проект границ земельных участков	2	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)	1	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПО УЛ. А. НЕВСКОГО – ПРОЕКТНАЯ УЛИЦА
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. А. Невского – проектная улица 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;
- 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.

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1984 от 26.12.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского – проектная улица в г. Калининграде», заявления ООО «Ритуал-Калининград» и письмо комитета архитектуры и строительства исх. № и-КАиС-12748 от 26.10.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зонах - делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1») и учреждений здравоохранения и социальной защиты (индекс «О-2»).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями проектной улицы;
- с востока и юга территорией земельного участка с КН 39:15:131908:1;
- с запада красными линиями общегородской магистрали - улица А. Невского.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:131901, 39:15:131902 и 39:15:131906.

Площадь территории проекта межевания составляет 72 019,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 18 земельных участков общей площадью 52 265,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровые планы территорий № 39/16-BC-546124 от 25.12.2016 г., № 39/16-BC-546128 от 25.12.2016 г., № 39/16-BC-546065 от 25.12.2016 г. Ранее образован и не зарегистрирован в ГКН один земельный участок № 15 (см. в Проект границ земельных участков).

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:

- сохранить границы 15 земельных участков;
- образовать 1 земельный участок путем перераспределения земельных участков с КН 39:15:131902:134, 39:15:131902:135, 39:15:131902:592 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 6 земельных участков 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.

Земельные участки, подлежащие перераспределению по карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» отнесены к следующим территориальным зонам:

- с КН 39:15:131902:135 – зоне делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О-1»);
- с КН 39:15:131902:592 и 39:15:131902:134 – зоне учреждений здравоохранения социальной защиты (индекс «О-2»).

На основании ст. 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах.

В настоящее время в соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, в порядке, предусмотренном ст.ст. 31-32 Кодекса, инициирована процедура внесения изменений карту градостроительного зонирования действующих Правил в части изменения границ территориальных зон применительно к территории городского округа в соответствии со схемой функционального зонирования Генерального плана.

Ориентировочный срок направления документов и материалов по проекту изменений в Правила в ГСД – август 2017 года (письмо комитета архитектуры и строительства исх. № и-КАиС-12748 от 26.10.2016 г.).

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. А. Невского – проектная улица в г. Калининграде всего образуется 6 земельных участков общей площадью 16 564.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки, в т.ч.:		
16*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	797.00
17*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. А. Невского)	5217.00
18*	земельные участки (территории) общего пользования (проектная улица)	7965.00
19	бытовое обслуживание (похоронное бюро) по ул. А. Невского 90Б	1461.00
19/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>196.00</i>
19/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>30.00</i>
19/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>100.00</i>
20*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1023.00
21	здравоохранение по ул. А. Невского	101.00
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>40.00</i>
21/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>1.00</i>
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		16564.00

***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	Современное состояние на 2017 год
1	Площадь проектируемой территории	га	7,2019
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 общего пользования • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,6564 - - - - 1,5002 0,1562 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	5,5455 5,5455

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПО УЛ. А. НЕВСКОГО – ПРОЕКТНАЯ ДОРОГА
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ