



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Проект

межевания территории
в границах ул. Ю. Гагарина – береговая полоса руч. Литовского
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	1:1000

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	1:1000
2	Разбивочный чертеж красных линий	3	1:2000

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛ. Ю. ГАГАРИНА –
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА РУЧ. ЛИТОВСКОГО
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 ул. Ю. Гагарина – береговая полоса руч. Литовского 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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 03.11.2016г. № 1640 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Ю. Гагарина – береговая полоса руч. Литовского в г. Калининграде", заявление гр. Топоровой И.Р. вход. № 6692-16 от 22.11.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части исторического ядра города. Территория межевания находится в нескольких функциональных зонах градостроительного регулирования: рекреационной подзоне исторического центра города (ОИ-6), зоне общественно-жилого назначения (ОЖ), зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3) и в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП).

Территория межевания с запада ограничена красными линиями общегородской магистрали – ул. Ю. Гагарина, с севера и востока - красными линиями проезда, с юга – территорией руч. Гагаринского и руч. Литовского.

Рассматриваемая территория расположена в границах двух кадастровых кварталов - 39:15:132512, 39:15:132803.

Площадь территории межевания составляет 14 0780 м².

На территории квартала ранее образовано 22 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков – 9 5196 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

Каталог координат границы проекта 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.

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, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ № 39/16-ВС-546096 от 25.12.2016 г., КПТ № 39/16-ВС-546183 от 25.12.2016 г.)

Проектом предлагается:

- сохранить границы 17 ранее образованных земельных участков;
- образовать 5 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 15 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Ю. Гагарина – береговая полоса руч. Литовского в г. Калининграде:

- сохраняется 17 ранее образованных земельных участков, общей площадью 9 2633 кв.м;
- образуется 20 земельных участков общей площадью 4 8147 кв.м:

18	объекты придорожного сервиса	214	<i>перераспределение зем.уч. 39:15:132512:7 и гос.зем.</i>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	86	-
18/2	охранная зона инженерных коммуникаций	23	-
19*	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	768	-
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	142	-
20	амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1390	<i>перераспределение зем.уч. 39:15:132512:20 и гос.зем.</i>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	410	-
21**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд и пешеходные связи)	192	-
22	обслуживание автотранспорта	449	-
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций	251	-
23**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	101	-
24	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	3442	-
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций	216	-
24/2	охранная зона инженерных коммуникаций	108	-
24/3	охранная зона инженерных коммуникаций	265	-
24/4	охранная зона инженерных коммуникаций	25	-
25	для перераспределения с зем.уч. 39:15:132512:429	53	-
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	20	-
26	коммунальное обслуживание	166	<i>перераспределение зем.уч. 39:15:132512:431 и гос.зем.</i>
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	51	-
27	коммунальное обслуживание	28	-
28	объекты гаражного назначения	467	<i>перераспределение зем.уч. 39:15:132512:430 и гос.зем.</i>
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций	19	-
29	для перераспределения с зем.уч. 39:15:132512:429	408	-
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций	34	-
30	спорт	27988	<i>перераспределение зем.уч. 39:15:132512:15 и гос.зем.</i>
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6563	-
30/2	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	14335	-
31***	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	551	-

31/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	104	-
32	земельные участки (территории) общего пользования береговая полоса)	1535	-
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	102	-
32/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	65	-
33	водные объекты (руч. Гагаринский)	1026	-
34	земельные участки (территории) общего пользования береговая полоса)	1423	-
34/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	88	-
34/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	102	-
35	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	98	-
35/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	74	-
36	спорт	5970	-
36/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	369	-
36/2	<i>полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети</i>	546	-
37***	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1878	-
Всего образуемых земельных участков		48147	

*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с КН 39:15:132512:545 (13 по проекту).

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

***Земельный участок полностью расположен в охранной зоне ВЛЭП, в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения и обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку 30 по проекту.

****Земельный участок полностью расположен в охранной зоне ВЛЭП.

- образуется часть земельного участка с КН 39:15:132512:429:

:429/1	проезд -	1620 кв.м
---------------	----------	------------------

Границы земельного участка 30 (по проекту) формируются на основании Генерального плана городского округа «Город Калининград». До начала работ по образованию земельного участка 30 (по проекту), необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

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	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	14,0780
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> территории жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли) территория общего пользования (муниципальные земли) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " -	4,8147 - - - - - 1,1014 0,2714 3,4419
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <p>Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки</p>	- " -	9,2633 9,2633

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛ. Ю. ГАГАРИНА –
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА РУЧ. ЛИТОВСКОГО
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ