

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»

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. Мостовая – ул. И. Сусанина – ул. Согласия
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный план красных линий	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 241 от 18.02.2014 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия в Ленинградском районе города Калининграда"	15
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	19
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/20364 от 15.07.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия	24
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия от 16.07.2014 г. № И-КМИ-09/20443	25

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия 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 муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. № 69;
- «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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 241 от 18.02.2014 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия в Ленинградском районе города Калининграда", заявление гр. Павленко А.И. о выполнении проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия вх. № 1877 от 27.02.2014 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/20364 от 15.07.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия от 16.07.2014 г. № И-КМИ-09/20443.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130304 и ограничена красными линиями ул. Мостовая, ул. И. Сусанина, ул. Согласия.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 12380,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 7 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 4106,00 м².

2. Проектное решение

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., а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах улиц М. Горького - Ф. Воейкова – Согласия - 2-я Большая Окружная в Ленинградском районе г. Калининграда.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/14-ВС-103765 от 09.04.2014 г.).

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

2.1. Расчет площади земельных участков под строительство жилых домов

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м².

Данные по образуемым земельным участкам под строительство жилых домов приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Мостовая - ул. И. Сусанина - ул. Согласия образуется 8 земельных участков:

8	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. И. Сусанина, 105	755.00
9	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	553.00
10	под строительство многоквартирного малоэтажного дома	1261.00
11	под строительство объектов общественного назначения для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. И. Сусанина, 95	2828.00
12	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	320.00
13	под строительство многоквартирных малоэтажных домов	600.00
14	под строительство многоквартирных малоэтажных домов	1757.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	78.00
15	для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. И. Сусанина, 97	200.00
Итого образуемых земельных участков		8274.00

При проведении кадастровых работ проектная площадь земельных участков не должна измениться на величину, превышающую размер предельно допустимой погрешности определения площади.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2014 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,2380
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 и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	0,8274 0,0755 0,0755 - - - 0,7519
3	Территория, не подлежащая межеванию - ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,4106 0,4106

Б. Графический материал

В. Исходные данные