

Экз.

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

Проект

межевания территории
по пер. Арсенальному, 16-90 (раздел земельного участка)
(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. Выводы	6
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" № 240 от 18.02.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	15
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	19
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	21
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/11441 от 22.04.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90	26
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № из-КМИ-09/2736 от 19.05.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90	28
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории по пер. Арсенальному, 16-90 от 24.04.2014 г. № и-КМИ-09/11752	29

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по пер. Арсенальному, 16-90 (раздел земельного участка) 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 (межевания) 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" № 240 от 18.02.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 3 от 17.02.14г. на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в границах городского округа «Город Калининград».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/11441 от 22.04.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № из-КМИ-09/2736 от 19.05.2014 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий пер. Арсенальный, 16-90 от 24.04.2014 г. № и-КМИ-09/11752.

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131007 и ограничена красными линиями пер. Арсенального, территорией гаражного общества и границами ранее образованных земельных участков.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 18631,00 м².

Существующая жилая застройка представлена блокированными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 4 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 18536,00 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 на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/14-ВС-181097 от 23.06.2014 г.)

Проектом межевания предлагается перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131007:164, 39:15:131007:80, 39:15:131007:79 и 39:15:131007:78 и образовать земельные участки под каждую блок-секцию отдельно, под водозаборную скважину, под трансформаторную подстанцию и для благоустройства существующих жилых домов.

Границы образуемых земельных участков 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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории по пер. Арсенальному, 16-90 (раздел земельного участка) образуется 48 земельных участков:

18	под блок-секцию № 56 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	206.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	29.00
19	под блок-секцию № 54 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	269.00
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	88.00
20	под блок-секцию № 52 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	577.00
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	296.00
20/2	проезд -	38.00
21	под блок-секцию № 50 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	227.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	45.00
21/2	проезд -	33.00
22	под блок-секцию № 48 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	175.00
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	34.00
22/2	проезд -	25.00
23	под блок-секцию № 46 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	226.00
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	44.00
23/2	проезд -	33.00
24	под блок-секцию № 44 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	174.00
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00
24/2	проезд -	24.00
25	под блок-секцию № 42 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	238.00
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
25/2	проезд -	37.00
26	под блок-секцию № 40 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	322.00
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	116.00
26/2	проезд -	49.00
27	под блок-секцию № 36 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	834.00
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	436.00
27/2	проезд -	33.00
28	под блок-секцию № 34 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	226.00
28/1	проезд -	32.00
29	под блок-секцию № 32 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	169.00
29/1	проезд -	24.00
30	под блок-секцию № 30 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	220.00
30/1	проезд -	32.00
31	под блок-секцию № 28 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	172.00
31/1	проезд -	24.00
32	под блок-секцию № 26 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	222.00
32/1	проезд -	32.00
33	под блок-секцию № 24 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	373.00
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	132.00
33/2	проезд -	57.00
34	под блок-секцию № 22 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	514.00
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	102.00
34/2	проезд -	40.00
35	под блок-секцию № 20 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	242.00
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
35/2	проезд -	31.00
35/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
36	под блок-секцию № 18 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	237.00
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	13.00
36/2	проезд -	32.00
36/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	6.00
37	под блок-секцию № 16 блокированного жилого дома по пер. Арсенальному	339.00
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	109.00
37/2	проезд -	45.00
38	под трансформаторную подстанцию (КТП-936) для благоустройства и озеленения территории, присоединения к смежным	73.00
39*	земельным участкам	1808.00
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	174.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	339.00
40	для обслуживания гаражей	283.00

41	для благоустройства и озеленения территории, детские и спортивные площадки	3714.00
41/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	697.00
41/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	21.00
41/3	охранный зона инженерных коммуникаций -	208.00
41/4	проезд -	447.00
42	под водозаборную скважину	818.00
43**	территория общего пользования (тротуар)	20.00
44	территория совместного использования (проезд)	300.00
44/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	153.00
	для благоустройства территории объекта строительства - блокированного	
45**	жилого дома по ул. Краснокаменной, 19	143.00
46	под водозаборную скважину	510.00
46/1	охранный зона инженерных коммуникаций -	183.00
46/2	охранный зона инженерных коммуникаций -	23.00
	для благоустройства территории блок-секции № 88 блокированного жилого	
47***	дома по пер. Арсенальному	23.00
	для благоустройства территории блок-секции № 90 блокированного жилого	
48**	дома по пер. Арсенальному	72.00
48/1	зона санитарной охраны водозаборной скважины -	59.00
	Итого образуемых земельных участков	18631.00

*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку под трансформаторную подстанцию (КТП-936)

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

***Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций и в зоне санитарной охраны водозаборной скважины

При проведении кадастровых работ проектная площадь земельных участков не должна изменяться 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	1,8631
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 	- " - - " -	1,8631 1,0848 1,0848 - - 0,2262 0,5521
3	Территория, не подлежащая межеванию <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные сохраняемые земельные участки 	- " -	-

Б. Графический материал

B. Исходные данные