



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. Арсенальная – пер. Арсенальный
в г. Калининграде
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
Приложение 1	_____
2.3. Выводы	_____
Приложение 2	_____
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	_____
Б. Графический материал:	_____
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	_____
2. Проект границ земельных участков	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 07.07.2016 г. № 980 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Арсенальная - пер. Арсенальный в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____
5. Заключение по результатам проведения публичных слушаний 14.12.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/32048 от 21.12.2016 г.	_____
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/32547 от 26.12.2016 г.	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Арсенальная – пер. Арсенальный 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;
- 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 городского округа «Город Калининград», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 980 от 07.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Арсенальная – пер. Арсенальный в г. Калининграде» и заявления гр. Подорова И.С. вход. № 04226-16 от 29.07.2016 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания территории является заключение по итогам проведения публичных слушаний, которые состоялись 14.12.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/32048 от 21.12.2016 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/32547 от 26.12.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера границами кадастрового участка с КН 39:15:131007:54 и красными линиями переулка Арсенальный;
- с востока красными линиями улицы районного значения – Арсенальная;
- с юга красными линиями проезда местного значения (без наименования);
- с красными линиями переулка Арсенальный.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:131904, 39:15:131008, 39:15:131007.

Площадь территории межевания составляет 20 305,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 15 земельных участков общей площадью 24 815,00 м², в т.ч. в границах территории проекта межевания - 12 709,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-344747 от 02.09.2016 г.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в приложении 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 2 земельных участков;
- образовать 34 земельных участка, в т.ч. границы 3 земельных участков подлежат уточнению.

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.

2.3. Выводы

В результате выполнения корректировки проекта межевания территории в границах красных линий ул. Арсенальная – пер. Арсенальный в г. Калининграде всего образуется 34 земельных участка общей площадью 19 684.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки:		
3	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Арсенальная, 21)	1400.00
4*	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Арсенальный)	538.00
5	земельные участки (территории) общего пользования (изъятие для муниципальных нужд)	185.00
6	среднеэтажная жилая застройка (для завершения строительства объекта незавершенного строительства - блокированного жилого дома)	1005.00
7	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	386.00
8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Арсенальная, 15)	1038.00
9	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Арсенальная, 13)	852.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>42.00</i>
10	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Арсенальная, 11)	729.00
11	гостиничное обслуживание по ул. Арсенальная, 9	675.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>81.00</i>
12*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Арсенальная)	4510.00
12/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	<i>4.00</i>
13*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	130.00
14**	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Арсенальная, 7А)	1090.00
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>12.00</i>
15*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	840.00
16*	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Арсенальный)	1863.00
17	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 33)	201.00
17/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>80.00</i>
18	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 31)	109.00
18/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>39.00</i>
19	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 29)	109.00
19/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>39.00</i>
20	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 27)	104.00
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>36.00</i>
21	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 25)	253.00
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>31.00</i>
21/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>87.00</i>

22	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 23)	159.00
22/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>28.00</i>
22/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>18.00</i>
23	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 21)	314.00
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>31.00</i>
23/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>81.00</i>
24	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 19)	387.00
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>106.00</i>
25	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 17)	285.00
25/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>80.00</i>
26	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 9)	219.00
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>45.00</i>
27	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 11)	137.00
27/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>18.00</i>
28	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 13)	133.00
28/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>20.00</i>
29	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 15)	326.00
29/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>120.00</i>
30	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 1)	317.00
31	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 3)	122.00
31/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>14.00</i>
32	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 5)	119.00
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>13.00</i>
33	блокированная жилая застройка (жилой дом блокированной застройки по пер. Арсенальный, 7)	178.00
33/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>50.00</i>
34*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	60.00
35	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	121.00
36***	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Арсенальная, 7)	790.00
36/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>41.00</i>
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		19684.00

**Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами;*

***Земельный участок образован путём перераспределения земельных участков с КН 39:15:131007:32, :33 (после их уточнения) и земель, находящихся в государственной собственности;*

****Земельный участок образован путём перераспределения земельного участка с КН 39:15:131007:35 (после его уточнения) и земель, находящихся в государственной собственности.*

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	Соврем. состояние на 2017год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,0305
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 • под земли общего пользования 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,9684 1,3079 1,2074 0,1005 - 0,0675 0,5930
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	0,0621 0,0621

Б. Графический материал

В. Исходные данные