



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 102390072774, 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 проспекта Мира – улиц Красносельской – Добролюбова
в Центральном районе города Калининграда**

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Основная часть (план границ земельных участков)	1	1:500
2	Разбивочный чертеж красных линий	2	1:500

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	3	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МИРА – УЛИЦ
КРАСНОСЕЛЬСКОЙ – ДОБРОЛЮБОВА
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....
1. Анализ существующего положения.....
Приложение 1.....
2. Проектное решение.....
Приложение 2.....
2.1 Выводы.....
Приложение 3.....

Введение

Проект межевания территории в границах проспекта Мира – улиц Красносельской – Добролюбова в Центральном районе города Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 № 150);
 - классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540;
 - положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Законом Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- СП 42.13330.2016. 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 № 225;
 - Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 № 339;
 - положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 № 330;
 - местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432;
 - положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20;
 - порядком установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр (пункты 1.2, 1.4-1.6);
 - правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечнем видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402.

Основанием для разработки проекта межевания является распоряжение Правительства Калининградской области от 04.09.2017 № 219-рп "О разработке проекта межевания территории", заявление ООО «ТДС-Альфа» № 05417-17 от 14.09.2017.

Основанием для корректировки проекта межевания является письмо Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию от 25.04.2018 № 4133.

1. Анализ существующего положения

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

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2017 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110826.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **55090 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образован 21 земельный участок.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 51121,00 м².

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

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования (*каталог координат устанавливаемых красных линий приведен в Приложении 2*).

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 № 339, 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 23.06.2014 № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ГКН.

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, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 № 339, 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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 8 ранее образованных земельных участков;
- образовать 11 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 8 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

Расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах проспекта Мира – улиц Красносельской – Добролюбова в Центральном районе города Калининграда образуется:

9	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3860
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	626
10	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	782
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	275
11	среднеэтажная жилая застройка	3217
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	488
11/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	101
11/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	46
12*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	257
13	среднеэтажная жилая застройка	2890
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1299
14	среднеэтажная жилая застройка	3912
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	925
15	коммунальное обслуживание (под ТП)	200
16	перераспределение со смежными земельными участками	330
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	249
16/2	проезд	43
17	магазины	4555
17/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1467
17/2	проезд	410
18	коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку для сбора ТБО)	34
18/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	23
19*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1151
20*	объекты гаражного назначения (под гараж)	42
21	среднеэтажная жилая застройка	5410
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	646
21/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	10
22	земельные участки (территории) общего пользования (пешеходная связь)	389
23*	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	28
24*	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	210

25	среднеэтажная жилая застройка	4393
25/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1
25/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	26
25/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	33
25/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	308
25/5	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	48
25/6	<i>проезд</i>	168
26	магазины	191
27*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	35
Всего образуемых земельных участков		31886
<i>*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций</i>		

Выполнить кадастровые работы по образованию земельных участков **10, 11, 14, 17, 26** (по проекту) в указанных границах возможно только после внесения изменений в Правилами землепользования и застройки (в графическую часть).

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 3.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МИРА – УЛИЦ
КРАСНОСЕЛЬСКОЙ – ДОБРОЛЮБОВА
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ