



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 пос. Совхозный
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2015 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
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1882 от 05.12.2014 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный в Центральном районе г. Калининграда"	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/12407 от 08.05.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный	26
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный от 05.05.2015 г. № И-КМИ-09/12065	27

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный 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 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" № 1882 от 05.12.2014 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный в Центральном районе г. Калининграда", заявление гр. Родионовой В.А. от 16.12.2014 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/12407 от 08.05.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный от 05.05.2015 г. № И-КМИ-09/12065.

1. Анализ существующего положения

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

Территория ограничена красными линиями ул. Б. Окружная – красными линиями второстепенного проезда – территорией водного объекта – охранной зоной ВЛЭП 15 кВт.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110404.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 11439,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 6 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 4449,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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 (№ 39/15-ВС-164268 от 07.05.2015 г.)

Проектом предлагается объединить земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:110404:45, 39:15:110404:1, 39:15:110404:14 и перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:110404:5, 39:15:110404:13, 39:15:110404:57 и земель, находящихся в государственной собственности.

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.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., 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.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

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

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

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице II

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий пос. Совхозный образуется 7 земельных участков:

1	малоэтажная жилая застройка (жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 51)	2249.00
1/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>81.00</i>
1/2	<i>охранная зона линии электропередач 15 кВ ВЛ -</i>	<i>319.00</i>
2	малоэтажная жилая застройка (жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 50)	1705.00
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>58.00</i>
3	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	630.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>23.00</i>
4	малоэтажная жилая застройка (жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 47)	1958.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>189.00</i>
5	обслуживание жилой застройки (нежилое здание в пос. Совхозном, 29)	1066.00
6	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом в пос. Совхозном, 27)	2400.00
7	блокированная жилая застройка (под строительство блокированных жилых домов)	1431.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>3.00</i>
Итого образуемых земельных участков		11439.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,1439
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 под нежилые строения и сооружения (муниципальные земли) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,1439 0,8312 0,5912 0,2400 - 0,1066 - 0,2061
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	- -

Б. Графический материал

В. Исходные данные