



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
е-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. Ю. Гагарина – ручей Гагаринский
в Ленинградском районе г. Калининграда
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица I _____

2.2. Выводы _____

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 _____

3. Разбивочный чертёж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 10.04.2015 г. № 600 "О разработке проекта межевания территории в Ленинградском районе г. Калининграда" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» _____

4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/23547 от 24.09.2015г. _____

5. Заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания территории в границах красных линий ул. Ю. Гагарина - ручей Гагаринский в Ленинградском районе г. Калининграда _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ю. Гагарина – ручей Гагаринский в Ленинградском районе г. Калининграда 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 600 от 10.04.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ю. Гагарина – ручей Гагаринский в Ленинградском районе г. Калининграда" и заявление гр. Мейтиева Гейдара Курбанали оглы вход. № 02433-15 от 15.04.2015г. Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/23547 от 24.09.2014г. и заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Ю. Гагарина - ручей Гагаринский в Ленинградском районе г. Калининграда.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3) и зоне прочих городских территорий (Пр-2).

Территория межевания ограничена:

- с запада и северо-запада береговой полосой руч. Гагаринский;
- с северо-востока красными линиями проезда местного значения;
- с востока границами земельного участка с кадастровым номером 39:15:132002:21;
- с юга красными линиями общегородской магистрали - ул. Ю. Гагарина.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132002.

Площадь территории межевания составляет 35 922,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (1-2 этажа) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 28 земельных участков общей площадью 22 181,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/15-BC-163517 от 07.05.2015 г.

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, 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:

- уточнить границы земельного участка с КН 39:15:132002:28;
- перераспределить земельные участки с КН 39:15:132002:32, 39:15:132002:91, 39:15:132002:22, 39:15:132002:29, 39:15:132002:26, 39:15:132002:6, 39:15:132002:16, 39:15:132002:93, 39:15:132002:19, 39:15:132002:12, 39:15:132002:13, 39:15:132002:14, 39:15:132002:28, 39:15:132002:31, 39:15:132002:24, 39:15:132002:33, 39:15:132002:8 и земли государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Перераспределение земельного участка № 20 (по проекту) с земельным участком под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 165 возможно только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденные решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009г. № 146.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории 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 29.06.09г., 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

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

В проекте межевания определены фактические показатели земельной доли каждого многоквартирного дома путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ю. Гагарина – ручей Гагаринский уточняются границы 1 земельного участка (№ 11 по проекту), перераспределяются границы 18 земельных участков и образуется 26 земельных участков (№ 1 - № 26 по проекту), общей площадью 27 898.00 м² в т.ч.:

Образуемые земельные участки:			
1	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 165)	1284.00	<i>перераспр. зем. уч. :32, :91 и гос.земель</i>
2	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 167Б)	940.00	<i>перераспр. зем. уч. :22 и гос.земель</i>
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>237.00</i>	
3	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Ю. Гагарина, 171)	1618.00	<i>перераспр. зем. уч. :29 и гос.земель</i>
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>194.00</i>	
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>60.00</i>	
4	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Ю. Гагарина, 173)	1956.00	<i>перераспр. зем. уч. :26, :29</i>
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>208.00</i>	
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>30.00</i>	
5	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 175)	695.00	<i>перераспр. зем. уч. :6, :19 и гос.земель</i>
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>94.00</i>	
6	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 173В)	618.00	<i>перераспр. зем. уч. :6, :19 и гос.земель</i>
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>63.00</i>	
7	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 173Б)	688.00	<i>перераспр. зем. уч. :16 и гос.земель</i>
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>124.00</i>	
8	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 173А)	983.00	<i>перераспр. зем. уч. :12, :93 и гос.земель</i>
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>78.00</i>	
9	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 175А)	1981.00	<i>перераспр. зем. уч. :12, :13, :14 и гос.земель</i>
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>228.00</i>	
10	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 179)	1570.00	<i>перераспр. зем. уч. :24, :31 и гос.земель</i>
10/1	<i>проезд -</i>	<i>80.00</i>	
10/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>92.00</i>	
11	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 177)	1081.00	<i>перераспр. зем. уч. :28, :31 и гос.земель</i>
11/1	<i>проезд -</i>	<i>81.00</i>	
11/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>192.00</i>	
12	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда)	442.00	

13	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда)	573.00	
14	среднеэтажная жилая застройка (под строительство многоквартирного дома)	1740.00	перераспр. зем. уч. :8 и гос.земель
15	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда)	785.00	перераспр. зем. уч. :86 и гос.земель
16	малоэтажная жилая застройка (под строительство жилого дома индивидуального жилищного фонда)	702.00	перераспр. зем. уч. :86 и гос.земель
17	малоэтажная застройка (для перераспределения между смежными земельными участками)	106.00	
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00	
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	15.00	
18	общее пользование территории (сквер) по ул. Ю. Гагарина	858.00	
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	47.00	
19*	общее пользование территории (сквер) по ул. Ю. Гагарина	1153.00	
20	общее пользование территории (для перераспределения с земельным участком под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ю. Гагарина, 165)	72.00	
21	общее пользование территории (сквер) по ул. Ю. Гагарина	1090.00	перераспр. зем. уч. :32 и гос.земель
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	700.00	
22	общее пользование территории (сквер) по ул. Ю. Гагарина	407.00	
23	общее пользование территории (проезд совместного использования) по ул. Ю. Гагарина	176.00	перераспр. зем. уч. :12 и гос.земель
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	30.00	
24**	общее пользование территории (под улично-дорожную сеть) по ул. Ю. Гагарина	4656.00	перераспр. зем. уч. :14, :31, :33 и гос.земель
25	общее пользование территории (проезд совместного использования) по ул. Ю. Гагарина	224.00	
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	166.00	
26**	общее пользование территории (проезд совместного использования) по ул. Ю. Гагарина	1500.00	перераспр. зем. уч. :86 и гос.земель
Всего образуемых земельных участков		27 898.00	
* Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных инженерных коммуникаций			
** Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами			

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	3,5922
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - 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 • под размещение нежилых объектов • под земли общего пользования • под строительство	- " - - " - - " - - " - - " - - " – - " – - " -	2,7898 1,7762 1,2458 0,3564 - - 0,0178 - 0,6556 0,4252
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " – - " –	0,8024 0,8024

Б. Графический материал

В. Исходные данные