



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. Ю. Маточкина, дома 7, 9 – ул. Гайдара, дома 94, 96

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 13.03.2015 г. № 413 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	_____
2. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 03.06.2015 г. № 918 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград"	_____
3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ю.Маточкина, дома, 7, 9 – ул. Гайдара, дома 94, 96 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" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" и постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 918 от 03.06.2015 г. «О внесении изменений в постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 13.03.2015 №413 «О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения ул. Ю. Маточкина;
- с северо-востока границами земельного участка с кадастровым номером 39:15:130712:67;
- с востока красными линиями общегородской магистрали ул. Гайдара;
- с юга границами земельных участков 39:15:130712:174, 39:15:130712:63, 39:15:130712:119 и 39:15:130712:47.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130712.

Площадь территории межевания составляет 32 075,00 м².

Существующая жилая застройка представлена многоэтажными (8-10, 9-10 и 16 этажей) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано два земельных участка общей площадью 32 552,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-163432 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

- разделить земельный участок с КН 39:15:130712:115
- перераспределить земельный участок с КН 39:15:130712:105 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, для чего образуются части земельных участков под проезды.

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. Маточкина, дома, 7, 9 – ул. Гайдара, дома 94, 96 перераспределяются границы земельных участков с КН 39:15:130712:105, 39:15:130712:115 и земли государственной собственности, из которых образуется 9 земельных участков (№ 3 - № 12 по проекту), общей площадью 32 075.00 м² в т.ч.:

Образуемые земельные участки под жилые дома, в т.ч.:			
3	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ю.Маточкина, 7)	6147.00	перераспр. зем. уч. :105 и гос.земель
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1142.00	
4	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ю.Маточкина, 9)	8598.00	перераспр. зем. уч. :105 и гос.земель
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2824.00	
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	24.00	
4/3	проезд	381.00	
5	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Гайдара, 96)	6300.00	образован путем раздела :115
5/1	проезд	93.00	
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	2500.00	
6	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Гайдара, 94)	7435.00	образован путем раздела :115
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	3043.00	
6/2	проезд	500.00	
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома		28480.00	
Образуемые земельные участки под нежилые объекты, в т.ч.:			
7	коммунальное обслуживание (под трансформаторную подстанцию) по ул. Гайдара	99.00	образован путем раздела :115
8	коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку по сбору ТБО) по ул. Ю.Маточкина	101.00	перераспр. зем. уч. :105 и гос.земель
Всего образуемых земельных участков под нежилые объекты		200.00	
Образуемые земельные участки с другим разрешенным использованием, в т.ч.:			
9*	общее пользование территории (проезд и гостевая автостоянка к детскому саду) по ул. Ю.Маточкина	1888.00	перераспр. зем. уч. :105 и гос.земель
10*	общее пользование территории (проезд) по ул. Ю.Маточкина	481.00	перераспр. зем. уч. :105 и гос.земель
11*	общее пользование территории (проезд) по ул. Ю.Маточкина - ул. Гайдара	486.00	образован путем раздела :115
12*	общее пользование территории (проезд) по ул. Ю.Маточкина - ул. Гайдара	540.00	образован путем раздела :115
Всего образуемых земельных участков с другим разрешенным использованием		3395.00	

* Земельный участок обременен 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 2014 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,2075
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 • под размещение нежилых объектов • под земли общего пользования 	- " - - " - - " - - " - - " - - " — - " — - " -	3,2075 2,8480 - - 2,8480 - - 0,0200 0,3395
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " — - " —	- 3,2552

Б. Графический материал

В. Исходные данные