



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. Мечникова - ул. Мичурина - ул. С.Халтурина - ул. Шишкина

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

Таблица I _____

Таблица II _____

2.3. 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. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный план красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" _____

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

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Мечникова - ул. Мичурина - ул. С. Халтурина - ул. Шишкина 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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" и муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015г. 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 южной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Территория межевания ограничена красными линиями ул. С. Халтурина, ул. Шишкина, ул. Мечникова, ул. Мичурина.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:141708.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 38 954,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 39 земельных участков.

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 29.06.2009г., 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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/15-ВС-54967 от 14.02.2015 г).

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.

Данным проектом межевания предлагается два варианта проекта границ земельных участков.

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 29.06.09г., 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 участка, м²

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

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

Т.к. жилые дома в данном квартале относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м²** (включая площадь застройки).

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Мечникова - Мичурина - ул. С. Халтурина - ул. Шишкина образуются следующие земельные участки:

40	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного строительства по ул. Мечникова, 1)	1000.00
41	для перераспределения между смежными земельными участками	66.00
42	для перераспределения между смежными земельными участками	196.00
43	для перераспределения между смежными земельными участками	760.00
44	для перераспределения между смежными земельными участками	732.00
45	для перераспределения между смежными земельными участками	467.00
46	для перераспределения между смежными земельными участками	608.00
47	для перераспределения между смежными земельными участками	580.00
48	для перераспределения между смежными земельными участками	17.00
49	для перераспределения между смежными земельными участками	753.00
49/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	324.00
50	для перераспределения между смежными земельными участками	527.00
50/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	275.00
51	для перераспределения между смежными земельными участками	797.00
52	для перераспределения между смежными земельными участками	530.00
53	для перераспределения между смежными земельными участками	840.00
54	для перераспределения между смежными земельными участками	2027.00
55	для перераспределения между смежными земельными участками	449.00
56	для перераспределения между смежными земельными участками	234.00
57	для перераспределения между смежными земельными участками	306.00
58	для перераспределения между смежными земельными участками	295.00
59	для перераспределения между смежными земельными участками	301.00
60	для перераспределения между смежными земельными участками	285.00
61	для перераспределения между смежными земельными участками	266.00
62	для перераспределения между смежными земельными участками	332.00
63	для перераспределения между смежными земельными участками	17.00
64	для перераспределения между смежными земельными участками	48.00
64/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	10.00
Всего		12433.00

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Мечникова - Мичурина - ул. С. Халтурина - ул. Шишкина образуются следующие земельные участки:

13	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. С. Халтурина, 6-8 (малоэтажная жилая застройка)	1964.00
14	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. С. Халтурина, 10-12 (малоэтажная жилая застройка)	2725.00
15	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. С.Халтурина, 14-16 (среднеэтажная жилая застройка)	2465.00
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	308.00
16	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. С. Халтурина, 18 (малоэтажная жилая застройка)	1530.00
17	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. С.Халтурина, 20 (среднеэтажная жилая застройка)	1745.00
18	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. С. Халтурина, 22 (малоэтажная жилая застройка)	1145.00
19	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. С.Халтурина, 24 (среднеэтажная жилая застройка)	1103.00
20	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. С. Халтурина, 26А (малоэтажная жилая застройка)	770.00
21	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Шишкина, 5 (малоэтажная жилая застройка)	873.00
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	100.00
22	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 23 (малоэтажная жилая застройка)	1555.00
23	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 21 (малоэтажная жилая застройка)	1176.00
24	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 19 (малоэтажная жилая застройка)	1175.00
25	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул.Мечникова, 17 (малоэтажная жилая застройка)	1190.00
26	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 15 (малоэтажная жилая застройка)	961.00
27	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 13 (малоэтажная жилая застройка)	2920.00
28	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 11А (малоэтажная жилая застройка)	1220.00
29	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 11 (малоэтажная жилая застройка)	1400.00
30	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 9 (малоэтажная жилая застройка)	1470.00
30/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	382.00
31	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 5 (малоэтажная жилая застройка)	1308.00
32	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 3 (малоэтажная жилая застройка)	1414.00
33	под жилой дом индивидуального жилищного фонд по ул. Мечникова, 1 (малоэтажная жилая застройка)	1066.00
Всего		31175.00

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	3,8954
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 и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,2433 1,2433 1,2433 - - - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	2,6521

Б. Графический материал

В. Исходные данные