



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
пос. Совхозного

(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. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Выводы	_____
Приложение 1	_____
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»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/17383 от 08.07.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории пос. Совхозного	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории пос. Совхозного от 29.06.2015 г. № И-КМИ-09/16633	_____

А. Пояснительная записка

Введение

- Проект межевания территории пос. Совхозного 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 (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", 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.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/17383 от 08.07.2015 г.) о внесении изменений в проект межевания территории пос. Совхозного, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории пос. Совхозного от 29.06.2015 г. № И-КМИ-09/16633.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, центральная часть территории межевания – в зоне городских парков.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110405, 39:15:110406, 39:15:110408, 39:15:110409.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 19 7000,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образован 61 земельный участок.

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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 основании выписок 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.

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.

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

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 пос. Совхозного образуется:

31	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 20)	2749.00
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	16.00
32	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 3)	1239.00
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	382.00
33	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 4)	1953.00
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	861.00
34	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 16)	2352.00
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	120.00
35	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Ряд. Павленко, 4)	1961.00
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	164.00
35/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	146.00
35/3	охранная зона ЛЭП -	50.00
36	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 35)	2007.00
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	202.00
36/2	охранная зона ЛЭП -	181.00
37	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 36)	2246.00
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	240.00
38	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом в пос. Совхозном, 39)	2471.00
38/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	222.00
39	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 13)	3278.00
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	489.00
40	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 11)	2447.00
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	237.00
41	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 9)	2978.00
41/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	263.00
42	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 38)	2567.00
42/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	237.00
43	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 37)	2784.00
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	267.00
44	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 7)	2689.00
44/1	охранная зона ЛЭП -	35.00
44/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	257.00
45	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 5)	2820.00
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	79.00
45/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	236.00
45/3	охранная зона ЛЭП -	186.00
46	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 3)	2964.00
46/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	143.00
46/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	243.00
46/3	охранная зона ЛЭП -	101.00
47	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 34)	1895.00
48	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 1)	3180.00
48/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	149.00
48/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	306.00

49	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 13)	2320.00
49/1	охранная зона ЛЭП -	144.00
50	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 14)	2000.00
50/1	охранная зона ЛЭП -	30.00
50/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	159.00
50/3	охранная зона ЛЭП -	156.00
50/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	494.00
51	малоэтажная жилая застройка	1058.00
51/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	55.00
52	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 10)	1900.00
52/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	94.00
53	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 9)	1863.00
53/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	506.00
54	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 8)	1867.00
54/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	256.00
55	общее пользование территории	16033.00
55/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	312.00
56	малоэтажная жилая застройка	6593.00
56/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	456.00
56/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	11.00
56/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	376.00
57	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 2)	1098.00
57/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	125.00
58	обеспечение вооруженных сил (под вход в объект гражданской обороны)	21.00
59	общее пользование территории	8258.00
60	малоэтажная жилая застройка	8290.00
61	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 2)	2323.00
61/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	121.00
62	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 6)	2030.00
62/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	194.00
62/2	охранная зона ЛЭП -	59.00
62/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	18.00
63	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 8)	2151.00
63/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	214.00
63/2	охранная зона ЛЭП -	81.00
63/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	20.00
64	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 10)	2340.00
64/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	229.00
64/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	24.00
65	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 12)	2415.00
65/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
65/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	24.00
66	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 14)	2168.00
66/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	197.00
66/2	охранная зона ЛЭП -	139.00
66/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	20.00

67	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 16)	2263.00
67/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
67/2	охранная зона ЛЭП -	56.00
67/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	18.00
68	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Ряд. Павленко, 18)	2213.00
68/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	208.00
68/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	20.00
69	малоэтажная жилая застройка	5188.00
69/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	345.00
70	образование и просвещение (под строительство детского сада)	12000.00
70/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	781.00
71	малоэтажная жилая застройка	16535.00
71/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	22.00
71/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	65.00
72	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 21)	1630.00
72/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	46.00
73	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 22)	2237.00
73/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	76.00
74	малоэтажная жилая застройка (под жилой дом индивидуального жилищного фонда в пос. Совхозном, 23)	1676.00
75	обеспечение научной деятельности (под геодезический пункт)	145.00
76**	общее пользование территории	2615.00
77**	общее пользование территории	17000.00
78**	общее пользование территории (ул. Ряд. Павленко)	8270.00
79**	общее пользование территории	6254.00
Итого образуемых земельных участков		187334.00
в т.ч. в границах проекта межевания		197000.00

***Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами*

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 1.

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	19,7000
2	Территория, подлежащая межеванию в т.ч. в границах проекта межевания 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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	18,7334 1,70882 7,9073 6,2095 1,6978 - 0,0166 5,8430 4,9665
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	2,6118 2,6118

Б. Графический материал

В. Исходные данные