



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Проект

межевания территории
в границах красных линий
ул. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова
в Московском районе
г. Калининграда

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 | _____ |
| 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. Проект границ земельных участков | _____ |
| 3. Разбивочный чертёж красных линий | _____ |
| В. Исходные данные | _____ |
| 1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 29.05.2015 г. № 891 "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» | _____ |

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова в Московском 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 (межевания) 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" № 891 от 29.05.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова в Московском районе г. Калининграда " и заявления ООО «СТРОЙ-ДОМ» вход. № 03757-15 от 23.06.2015 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в портово-промышленной зоне р. Преголя, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – Нансена;
- с северо-востока и востока красными линиями улицы местного значения – Чаадаева;
- с юга красными линиями общегородской магистрали - ул. А. Суворова;
- с юго-запада пересечением улиц А.Суворова и Нансена.

Рассматриваемая территория расположена в границах четырёх кадастровых кварталов 39:15:150506, 39:15:150510, 39:15:150515 и 39:15:150516.

Площадь территории межевания составляет 70 061,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (2-3 этажа), среднеэтажными (5 этажей) и многоэтажными (9-10 этажей) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 25 земельных участков общей площадью 40 265,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/15-ВС-215946 от 23.06.2015 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:

- перераспределить 4 земельных участка с КН 39:15:150515:4, 39:15:150515:11, 39:15:150515:19, 39:15:150515:702 и земли государственной собственности;
- образовать 18 земельных участков.

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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ - 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. Нансена – ул. Чаадаева – ул. А. Суворова в Московском районе образуется 18 земельных участков (№ 26 - № 43 по проекту), общей площадью 35 063.00 м² в т.ч.:

| Образуемые земельные участки, в т.ч.: | | | |
|--|--|-----------------|---|
| 26 | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Нансена, 73) | 1867.00 | перераспр. зем. уч. :4, :19 и гос. зем |
| 26/1 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 438.00 | |
| 27* | многоэтажная жилая застройка (под установку металлического гаража для льготных категорий граждан по ул. Нансена) | 75.00 | перераспр. зем. уч. :4 и гос. зем |
| 28 | общественное управление (под административное здание по ул. Чаадаева, 41) | 2500.00 | перераспр. зем. уч. :4 и гос. зем |
| 28/1 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 1470.00 | |
| 29* | коммунальное обслуживание (под трансформаторную подстанцию № 457 по ул. А. Суворова) | 101.00 | перераспр. зем. уч. :11 и гос. зем |
| 30 | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Чаадаева, 39) | 1257.00 | перераспр. зем. уч. :702, :4 и гос. зем |
| 30/1 | <i>проезд</i> | 204.00 | |
| 30/2 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 78.00 | |
| 30/3 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 98.00 | |
| 30/4 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 112.00 | |
| 30/5 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 86.00 | |
| 30/6 | <i>пешеходная дорожка</i> | 24.00 | |
| 31* | общее пользование территории (проезд по ул. Нансена) | 180.00 | |
| 32* | общее пользование территории (под территорию инженерных коммуникаций и пешеходные связи по ул. А.Суворова) | 4507.00 | |
| 33* | магазины (под объекты малой торговли по ул. Нансена) | 83.00 | |
| 34 | среднеэтажная жилая застройка (под благоустройство и озеленение, обустройство спортивных и детских площадок) | 778.00 | |
| 34/1 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 493.00 | |
| 35** | общее пользование территории (проезд по ул. Нансена) | 437.00 | |
| 36 | коммунальное обслуживание (под здание теплового пункта по ул. Чаадаева, 13б) | 115.00 | |
| 36/1 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 10.00 | |
| 37 | обеспечение внутреннего правопорядка (под объект гражданской обороны (газобуржище) по ул. Чаадаева, 17) | 400.00 | |
| 37/1 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 47.00 | |
| 37/2 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 33.00 | |
| 38* | общее пользование территории (проезд местного значения) | 489.00 | |
| 39* | общее пользование территории (улица Нансена) | 15808.00 | |
| 40** | общее пользование территории (проезд) | 20.00 | |
| 41 | среднеэтажная жилая застройка (под благоустройство и озеленение, размещение автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок) | 687.00 | |
| 41/1 | <i>охранная зона инженерных коммуникаций</i> | 334.00 | |

| | | | |
|------------|---|-----------------|--|
| 42* | общее пользование территории (переулок Нансена) | 963.00 | |
| 43* | общее пользование территории (улица Чаадаева) | 4796.00 | |
| | Всего образуемых земельных участков | 35063.00 | |
| | ИТОГО | 70061.00 | |

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

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

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

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал

B. Исходные данные