



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. А.Суворова - ул. Щепкина - ул. Лаптевых
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 _____

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 _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 25.11.2015 г. № 1960 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. А.Суворова - ул. Щепкина - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда" _____

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. А. Суворова - ул. Щепкина - ул. Лаптевых 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 (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" № 1960 от 25.11.2015г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Суворова - ул. Щепкина - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда» и заявления гр. Козловой Н.А. и гр. Зубовой Т.Т. (вход. № 6763-15 от 30.11.2015г.).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали - ул. А. Суворова;
- с востока красными линиями улиц местного значения - ул. Щепкина и ул. Лаптевых;
- с юга красными линиями перспективной магистральной улицы.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150915.

Площадь территории межевания составляет 24 730,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 18 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-429262 от 24.11.2015 г.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков трех многоквартирных домов по ул. А Суворова, 149, ул. А Суворова, 147 и ул. А Суворова, 145 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).

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:150915:48, 39:15:150915:43, 39:15:150915:120, 39:15:150915:19, 39:15:150915:7, 39:15:150915:44, 39:15:150915:24, 39:15:150915:122, 39:15:150915:17, 39:15:150915:112 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 с территорий общего пользования.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков трех многоквартирных домов по ул. А Суворова, 149, ул. А Суворова, 147 и ул. А Суворова, 145, расположенных в данном квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов 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 трех многоквартирных домов по ул. А Суворова, 149, ул. А Суворова, 147 и ул. А Суворова, 145, 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 расчета площади земельного участка приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания в границах красных линий ул. А. Суворова - ул. Щепкина - ул. Лаптевых в Московском районе г. Калининграда перераспределяются земельные участки с КН 39:15:150915:48, 39:15:150915:43, 39:15:150915:120, 39:15:150915:19, 39:15:150915:7, 39:15:150915:44, 39:15:150915:24, 39:15:150915:122, 39:15:150915:17, 39:15:150915:112 и земли государственной собственности.

9	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. А.Суворова, 151)	1528.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	49.00
9/2	охранная зона ЛЭП -	62.00
10	малоэтажная многоквартирная жилая застройка по ул. А.Суворова, 149	2201.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	185.00
10/2	охранная зона ЛЭП -	120.00
11	малоэтажная многоквартирная жилая застройка по ул. А.Суворова, 147	2253.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	86.00
11/2	охранная зона ЛЭП -	119.00
12	малоэтажная многоквартирная жилая застройка по ул. А.Суворова, 145	2131.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	144.00
12/2	охранная зона ЛЭП -	176.00
13	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Щепкина, 4)	1425.00
14	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Лаптевых, 2)	2017.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	48.00
14/2	охранная зона ЛЭП -	53.00
15	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного по ул. Лаптевых, 4Б)	781.00
16	блокированная жилая застройка по ул. Лаптевых	880.00
17	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного по ул. Лаптевых, 6А)	2142.00
18	обслуживание жилой застройки по ул. Лаптевых	105.00
18/1	охранная зона ЛЭП -	11.00
19	обслуживание жилой застройки (ОМТ) по ул. А Суворова	65.00
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	12.00
20*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	473.00
21*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Щепкина)	2090.00
	Всего образуемых земельных участков:	18091.00
* 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 2015 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,4730
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	- " - - " - - " - - " - - " — - " — - " -	1,8091 1,5358 - - - 0,0170 - - 0,2563
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " — - " —	0,6639 -

Б. Графический материал

В. Исходные данные