



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. Розы Люксембург - водный объект в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 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 11.12.2015 г. № 2073 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Розы Люксембург - водный объект в г. Калининграде" _____

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. Розы Люксембург - водный объект в г. Калининграде 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" № 2073 от 11.12.2015г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Розы Люксембург - водный объект в г. Калининграде» и заявления гр. Николаева С.М. (вход. № 7017-15 от 14.12.2015г.).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями второстепенного проезда;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Р.Люксембург;
- с юга - открытой осушительной сетью;
- с запада красными линиями улицы местного значения - ул. Р.Люксембург.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130412.

Площадь территории межевания составляет 13 346,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 12 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-429049 от 24.11.2015 г.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков двух многоквартирных домов по ул. Р.Люксембург, 37-37А и ул. Р. Люксембург, 35-35А 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 39:15:130412:103, 39:15:130412:25, 39:15:130412:7, 39:15:130412:26, 39:15:130412:27, 39:15:130412:15, 39:15:130412:23, 39:15:130412:21 с землями, находящимися в государственной собственности;
- снять с кадастрового учета 4 ранее образованных земельных участков, имеющих временный статус (39:15:000000:6620, 39:15:000000:6623, 39:15:000000:66235741, 39:15:000000:6621).

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 территориями общего пользования.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков двух многоквартирных домов по ул. Р.Люксембург, 37-37А и ул. Р. Люксембург, 35-35А, 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 двух многоквартирных домов по ул. Р.Люксембург, 37-37А и ул. Р. Люксембург, 35-35А, 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. Розы Люксембург - водный объект в г. Калининграде перераспределяются земельные участки с КН 39:15:130412:103, 39:15:130412:25, 39:15:130412:7, 39:15:130412:26, 39:15:130412:27, 39:15:130412:15, 39:15:130412:23, 39:15:130412:21 с землями, находящимися в государственной собственности.

5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Р. Люксембург, 37-37А)	1377.00
5/1	охранная зона КТП-938-	188.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	6.00
6	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Р. Люксембург, 24-24А)	1147.00
7	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Р.Люксембург, 35-35А)	1215.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	14.00
8	для индивидуального жилищного строительства	687.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	306.00
9*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Р. Люксембург)	2005.00
10*	земельные участки (территории) общего пользования	1079.00
11*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Р. Люксембург)	1730.00
	Всего образуемых земельных участков:	9240.00
* 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 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,3346
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " — - " — - " -	0,9240 0,4426 0,4426 - - - - - 0,4814
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " — - " —	0,4106 -

Б. Графический материал

В. Исходные данные