



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. Гайдара - ул. Нарвская – проектная
улица в Ленинградском районе г. Калининграда
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
Приложение 1	_____
Таблица I	_____
2.1. Выводы	_____
Приложение 2	_____
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	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 2000 от 02.12.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица в Ленинградском районе г. Калининграда"	_____
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-09/8132 от 12.04.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица в Ленинградском районе г. Калининграда	_____
5. Письмо комитета архитектуры и строительства исх. № и-КАиС-5595 от 19.05.2016 г.	_____
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица в Ленинградском районе г. Калининграда от 06.04.2016 г. № И-КМИ-09/7644	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица 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 (межевания) 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" № 2000 от 02.12.2015 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица в Ленинградском районе г. Калининграда ", заявление гр. Камского Д.Ж. от 11.12.2015 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/8132 от 12.04.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица в Ленинградском районе г. Калининграда, письмо комитета архитектуры и строительства исх. № и-КАиС-5595 от 19.05.2016 г., заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица в Ленинградском районе г. Калининграда от 06.04.2016 г. № И-КМИ-09/7644.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131412.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 23490,00 м².

Существующая жилая застройка представлена мало-, средне- и многоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 13 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 21056,00 м².

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 выполнен на основе сведений, полученных 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.

Проект межевания выполняется 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.

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 по формуле:

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

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

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

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

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Гайдара - ул. Нарвская - проектная улица образуется:

7*	среднеэтажная жилая застройка	3078
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	5
7/2	охранная зона ЛЭП -	173
7/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	321
7/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	153
7/5	проезд -	60
8	многоэтажная жилая застройка	1850
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	422
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	132
9	коммунальное обслуживание	83
	многоэтажная жилая застройка (обустройство спортивных и детских площадок)	
10		293
11**	земельные участки (территории) общего пользования	607
12	коммунальное обслуживание	168
13	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1018
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	68
14	для индивидуального жилищного строительства	1488
14/1	охранная зона ЛЭП -	45
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	82
14/3	охранная зона ЛЭП -	222
14/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	203
15	для индивидуального жилищного строительства	1017
16	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	930
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	49
	Итого образуемых земельных участков	10532.00

*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с разрешенным использованием "коммунальное обслуживание"

**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 2.

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	2,3490
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 инженерной и транспортной инфраструктуры • территория общего пользования (муниципальные земли) • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " -	1,0532 0,9674 0,4453 0,3078 0,2143 0,0251 0,0607 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	1,2958 1,2958

Б. Графический материал

B. Исходные данные