



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. Черняховского - ул. Подп. Иванникова –
ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. Калининграде
(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" № 424 от 08.04.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. 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-09/19349 от 24.08.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. Калининграде	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. Калининграде от 18.08.2016 г. № И-КМИ-06/18891	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский 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" № 424 от 08.04.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. Калининграде", заявление гр. Зинченко А.А. от 12.04.2016 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/19349 от 24.08.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский в г. Калининграде от 18.08.2016 г. № И-КМИ-06/18891.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части города, в подзоне обслуживания и торговли исторического центра города (Ленинский проспект) и подзоне регенерации исторической среды.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:132309 , 39:15:121803, 39:15:132305, 39:15:121804, 39:15:132314, 39:15:132312.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 99099,00 м².

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образован 41 земельный участок.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 66838,00 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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

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

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

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

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и строительства инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Подп. Иванникова, просп. Ленинский. Часть земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Площадь изымаемых земель - 244,00 м².

Сведения о земельных участках и частях земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд:

<i>№ п/п</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>№ п/п</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь, кв.м</i>
1	2	3	4	5	6
<i>Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</i>					
1	39:15:121804:10	60.00	3	39:15:121804:7	14.00
2	39:15:121804:6	91.00	4	39:15:132314:28	20.00
<i>Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</i>					
30	39:15:132309:605	14.00	33	39:15:132309:607	11.00
32	39:15:132309:607	34.00			
				ИТОГО	244.00

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Черняховского - ул. Подп. Иванникова – ул. Ген. Соммера - просп. Ленинский образуется:

17/1		проезд	367
26	малоэтажная многоквартирная жилая застройка		4315
26/1		проезд -	14
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций -		465
26/3		проезд -	366
27	малоэтажная многоквартирная жилая застройка		3000
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		1495
27/2		проезд -	613
28	малоэтажная многоквартирная жилая застройка		5888
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		777
28/2		проезд -	688
29	малоэтажная многоквартирная жилая застройка		1727
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		18
29/2	охранная зона инженерных коммуникаций -		350
30*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Подп.		
**	Иванникова)		14
31	среднеэтажная жилая застройка		2914
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		1166
31/2		проезд -	719
32*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Подп.		
**	Иванникова)		34
33*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Подп.		
**	Иванникова)		11
34	общественное использование объектов капитального строительства		1530
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		80
35	дошкольное, начальное и среднее общее образование		8855
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		760
35/2	охранная зона инженерных коммуникаций -		119
35/3	охранная зона инженерных коммуникаций -		118
35/4	охранная зона инженерных коммуникаций -		368
35/5	охранная зона инженерных коммуникаций -		226
36	объекты гаражного назначения		37
37	объекты гаражного назначения		22
38	объекты гаражного назначения		19
39	объекты гаражного назначения		23
40	объекты гаражного назначения		26
41	объекты гаражного назначения		24
42	объекты гаражного назначения		18
43	объекты гаражного назначения		38
44	объекты гаражного назначения		18
45	объекты гаражного назначения		20
46	объекты гаражного назначения		19
47	объекты гаражного назначения		45
48	объекты гаражного назначения		18
49	объекты гаражного назначения		17
50	коммунальное обслуживание		12
51	объекты гаражного назначения		27
52	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)		268
53	общественное использование объектов капитального строительства		1462
53/1	охранная зона инженерных коммуникаций -		155
53/2	охранная зона инженерных коммуникаций -		454
54	земельные участки (территории) общего пользования		223
55	магазины		2007

55/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	508
56 деловое управление	охранная зона инженерных коммуникаций -	3769
56/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	324
57 земельные участки (территории) общего пользования		411
58* земельные участки (территории) общего пользования (ул. Черняховского)		8000
59* земельные участки (территории) общего пользования (просп. Ленинский)		16800
земельные участки (территории) общего пользования (ул. Подп.		
60* Иванникова)		4600

Итого образуемых земельных участков 66211.00

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

**Подлежит изъятию для муниципальных нужд

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	9,9099
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) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " -	6,6211 1,7844 1,4930 0,2914 0,0012 3,0355 1,7994 - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	4,6711 4,6711

Б. Графический материал

В. Исходные данные