



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
е-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. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная
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	_____
<i>Приложение I</i>	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	_____
<i>Таблица I</i>	_____
<i>Таблица II</i>	_____
2.3. Выводы	_____
<i>Приложение 2</i>	_____
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 18.04.2016 г. № 514 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная в городе 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»	_____
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/22114 от 23.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная – ул. Млечная в г. Калининграде	_____
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная – ул. Млечная в г. Калининграде от 20.09.2016 г. № И-КМИ-09/21620	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная 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" № 514 от 18.04.2016 г. «О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная в городе Калининграде».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/22114 от 23.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная в г. Калининграде от 20.09.2016 г. № И-КМИ-09/21620.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зонах Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы районного значения – ул. Тенистая аллея;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Брусничная;
- с юга – территорией общего пользования (ул. Млечная);
- с запада границами ранее образованных земельных участков.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110843.

Площадь территории межевания составляет 1 7635,00 м².

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 1 1020,00 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 (№ 39/16-ВС-250040 от 30.05.2016 г.).

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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 3 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 4 ранее образованных земельных участков, а затем выполнить их перераспределение с землями государственной собственности;
- образовать 4 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 2 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания 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.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

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

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

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице II

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная - ул. Млечная в г. Калининграде:

- сохраняется 3 ранее образованных земельных участков общей площадью – 3965.00 м²;
- образуется 10 земельных участков, в т. ч.:

4	среднеэтажная жилая застройка	4900.00
<i>4/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>387.00</i>
<i>4/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>585.00</i>
<i>4/3</i>	<i>проезд</i>	<i>119.00</i>
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Тенистая аллея, 31-31А)	2380.00
<i>5/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>360.00</i>
6	объекты гаражного назначения (под гараж)	47.00
7	коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку для сбора ТБО)	67.00
<i>7/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>47.00</i>
8	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 2)	825.00
9	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 4)	610.00
<i>9/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>69.00</i>
10	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 6)	621.00
<i>10/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>67.00</i>
11	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 8)	642.00
<i>11/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>213.00</i>
12	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 10)	628.00
<i>12/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>163.00</i>
<i>12/2</i>	<i>санитарно-защитная зона от ТП</i>	<i>9.00</i>
13*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Тенистая аллея)	2945.00
Всего образуемых земельных участков		13665.00

*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	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,7635
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,3665
	в том числе:		
	территории жилой застройки, из них:	- " -	1,0606
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,5706
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,4900
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-
	территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	-
	территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	0,2945
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0114
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:		0,3970
	Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	0,3965

Б. Графический материал

В. Исходные данные