

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

межевания территории
в границах красных линий
ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный
(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" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий 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-09/20354 от 06.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского – ул. Тельмана – руч. Северный в г. Калининграде	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского – ул. Тельмана – руч. Северный в г. Калининграде от 29.08.2016 г. № И-КМИ-09/19771	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный 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" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде", муниципальный контракт № Ф.2016.97999 от 06.06.2016 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/20354 от 06.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный в г. Калининграде от 29.08.2016 г. № И-КМИ-09/19771.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города, в зоне общественно-жилого назначения, вдоль западной границы территории межевания – в зоне городских парков.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131908, 39:15:131906, 39:15:131902.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 40620,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 17 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 30969,00 м², в т.ч. в границах проекта межевания 27762,00 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.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского - ул. Тельмана - руч. Северный образуется:

8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1428
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	131
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	146
9	коммунальное обслуживание (под площадку по сбору ТБО)	40
10	земельные участки (территории) общего пользования	254
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	202
11	среднеэтажная жилая застройка	6700
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1509
11/2	проезд -	1063
12	коммунальное обслуживание	93
13	среднеэтажная жилая застройка	5323
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	842
14	земельные участки (территории) общего пользования	670
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	249
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	18
15	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1146
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	166
15/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	156
16	земельные участки (территории) общего пользования	1643
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	51
17	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3380
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1269
17/2	проезд -	250
18	коммунальное обслуживание (ВНС)	135
19	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	1042
20*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. А. Невского)	9520
Итого образуемых земельных участков		31374.00

*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	Соврем. состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4,0620
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 	- " -	3,1374 1,7977 0,2574 1,2023 0,3380 - 1,3129 0,0268 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки (в границах проекта межевания)	- " -	0,9246 0,9246

Б. Графический материал

B. Исходные данные