



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. А. Невского, 214, 216, 218, 222 в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

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" № 944 от 05.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского, 214, 216, 218, 222 в г. Калининграде" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского, 214, 216, 218, 222 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 городского округа «Город Калининград», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- «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" № 944 от 05.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского, 214, 216, 218, 222 в г. Калининграде", заявление ООО «Билдинг инвест».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130508, 39:15:130507, 39:15:130503, 39:15:130501.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **36728,00 м²**.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 5 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 13286,00 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

В данном квартале образуется земельный участок только под многоквартирный дом по ул. А. Невского, 218.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» удельный показатель земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для 2-этажных домов, построенных до 1945 г., принимается равным: $U_{з.д.} = 2,84$

$$S_{норм.} = 255,9 \text{ м}^2 \times 2,84 = 726,8 \text{ м}^2$$

Нормативная площадь земельного участка для многоквартирного дома по ул. А. Невского, 218 в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» – 726,8 м².

Фактический показатель земельной доли определяется путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

$$U_{з.д.} = 1326,0 : 255,9 = 5,18$$

Фактический показатель земельной доли для жилого дома, расположенного по ул. А. Невского, 218 равен 5,18.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. А. Невского, 214, 216, 218, 222 образуется:

2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1326
3	предпринимательство	5410
4	склады	5798
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	56
5* **	земельные участки (территории) общего пользования	59
6*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. А. Невского)	16665
7*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. А. Невского)	6140
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	4
Итого образуемых земельных участков		35398.00

**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	3,6728
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,5398 0,1326 0,1326 - - - 2,2864 1,1208 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,1330 0,1330

Б. Графический материал

В. Исходные данные