



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. Тихорецкая – ул. Киевская 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" № 640 от 18.05.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/22117 от 23.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде от 16.09.2016 г. № И-КМИ-09/21430	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская 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;
- 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" № 640 от 18.05.2016 г. " О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде", заявление ООО «КалининградИнвестСтрой».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/22117 от 23.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская в г. Калининграде от 16.09.2016 г. № И-КМИ-09/21430.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне общественно-жилого назначения, юго-восточная часть – в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:150807, 39:15:150801, 39:15:141303, 39:15:141301.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 184430,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 29 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 118995,00 м², в т.ч. в границах проекта межевания 117482,00 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:

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

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.*

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Тихорецкая - ул. Киевская образуется:

17	объекты гаражного назначения	42760
17/1	охранная зона ВЛ 110 кВ -	7219
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	1030
18*	земельные участки (территории) общего пользования	8770
19	дошкольное, начальное и среднее общее образование	12000
19/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	827
20	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	25950
20/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	942
20/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	2227
21**	земельные участки (территории) общего пользования	331
22	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	1047
22/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	525
22/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	845
23	среднеэтажная жилая застройка	8478
23/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	406
23/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	465
23/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	295
23/4	охранная зона КТП-782 -	143
23/5	охранная зона инженерных коммуникаций -	787
23/6	проезд -	337
24	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7022
24/1	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	561
24/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	1160
24/3	охранная зона КТП-782 -	302
24/4	проезд -	772
25	среднеэтажная жилая застройка	7220
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	632
25/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	1126
25/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	285
26	среднеэтажная жилая застройка	5746
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1412
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	275
26/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	104
27	среднеэтажная жилая застройка	3260
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1539
28	среднеэтажная жилая застройка	1056
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	64
28/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	410
29	магазины	61
30*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Тихорецкая)	9588
31**	земельные участки (территории) общего пользования	848
32	коммунальное обслуживание (под площадку по сбору ТБО)	87
33**	земельные участки (территории) общего пользования	396
34	обслуживание автотранспорта	2352
35*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Киевская)	13105
35/1	охранная зона геодезического пункта -	4
36	коммунальное обслуживание (под площадку по сбору ТБО)	47
37**	земельные участки (территории) общего пользования	477
Итого образуемых земельных участков		150601.00

*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	18,4430
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	15,0601 3,2782 - 2,5760 0,7022 0,2352 3,4562 0,0195 8,0710
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки (в границах проекта межевания)	- " -	3,3829 3,3829

Б. Графический материал

В. Исходные данные