

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. Киевская - ул. Беговая - проезд - граница земельного участка с кадастровым
номером 39:15:150830:780 в городе 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	_____
2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
2.2. 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. Проект границ земельных участков	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 15.03.2016 г. № 305 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - ул. Минусинская - ул. П. Морозова в Московском районе г. Калининграда"	_____
2. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 23.06.2016 г. № 889 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 15.03.2016 г. № 305 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - ул. Минусинская - ул. П. Морозова в Московском районе г. Калининграда"	_____
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-09/21957 от 22.09.2016г.	_____
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - проезд - граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:150830:780 в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/21541 от 19.09.2016 г.	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - проезд - граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:150830:780 в Московском районе г. Калининграда 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 (межевания) в г. Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания территории являются постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 15.03.2016 г. № 305 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - ул. Минусинская - ул. П. Морозова в Московском районе г. Калининграда", постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 23.06.2016 г. № 889 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 15.03.2016 г. № 305 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - ул. Минусинская - ул. П. Морозова в Московском районе г. Калининграда" и заявление гр. Панченко В.П. (вход № 3528-16 от 30.06.2016 г.).

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/21957 от 22.09.2016г. и заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - проезд - граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:150830:780 в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/21541 от 19.09.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали - ул. Киевская;
- с востока красными линиями улицы районного значения - ул. Беговая;
- запада второстепенным проездом;
- с юга - границами земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150830:780, 39:15:150830:779, 39:15:150830:778.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150830.

Площадь территории межевания составляет 1 0744,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-202439 от 30.05.2016 г.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания 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, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ).

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:150830:22, 39:15:150830:775, 39:15:150830:5, 39:15:150830:780, 39:15:150830:32, 39:15:150830:778 с землями, находящимися в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам с территорий общего пользования.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельного участка под многоквартирный дом по ул. Киевской, 93, расположенного в данном квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

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

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

В проекте межевания определен фактический показатель земельной доли земельного участка под многоквартирный дом по ул. Киевской, 93, путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

Данные по жилому фонду и результаты расчета площади земельного участка приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская - ул. Беговая - проезд - граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:150830:780 в Московском районе г. Калининграда образуются земельные участки:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:		
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1358.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	336.00
6	магазины	765.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	26.00
7	спорт	2153.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	633.00
8	бытовое обслуживание	572.00
9	объекты гаражного назначения	65.00
10	склады	823.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	49.00
11*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	246.00
12*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	178.00
13*	земельные участки (территории) общего пользования (пешеходные связи)	530.00
Всего образованных земельных участков		6690.00

* 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

Б. Графический материал

B. Исходные данные