



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. Броненосная – ул. Осетинская – ул.
Бердянская – пер. Броненосный 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 _____

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-09/22114 от 25.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Броненосная – ул. Осетинская – ул. Бердянская – пер. Броненосный в г. Калининграде _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Броненосная – ул. Осетинская – ул. Бердянская – пер. Броненосный в г. Калининграде от 20.09.2016 г. № И-КМИ-09/21629 _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Броненосная – ул. Осетинская – ул. Бердянская – пер. Броненосный 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 (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" № 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-09/22114 от 25.09.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Броненосная – ул. Осетинская – ул. Бердянская – пер. Броненосный в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Броненосная – ул. Осетинская – ул. Бердянская – пер. Броненосный в г. Калининграде от 20.09.2016 г. № И-КМИ-09/21629.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121055.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 17667,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 23 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 14551,00 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 не образован земельный участок только под многоквартирный дом по ул. Броненосной, 3.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» удельный показатель земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для 1-этажных домов, построенных до 1957 г., принимается равным: $U_{з.д.} = 2,84$

$$S_{норм.} = 114,1 \text{ м}^2 \times 2,84 = 324,0 \text{ м}^2$$

Нормативная площадь земельного участка для многоквартирного дома по ул. Броненосной, 3 в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» – 324,0 м².

Т.к. указанный многоквартирный дом относится к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м²** (включая площадь застройки).

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Броненосная – ул. Осетинская – ул. Бердянская – пер. Броненосный образуется:

10	для индивидуального жилищного строительства	914
11	для индивидуального жилищного строительства	905
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	141
12	для индивидуального жилищного строительства	1096
12/1	охранная зона ЛЭП -	83
13	для индивидуального жилищного строительства	867
14	для индивидуального жилищного строительства	800
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	128
15	для индивидуального жилищного строительства	1108
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	115
16	ведение садоводства	774
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	50
17	для индивидуального жилищного строительства	821
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	30
18	для индивидуального жилищного строительства	1003
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	98
19	для индивидуального жилищного строительства	1132
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	65
20	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1027
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	159
Итого образуемых земельных участков		10447.00

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	1,7667
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 • ведение садоводства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,0447 0,9406 0,9406 - - - - 0,0267 0,0774
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,7220 0,7220

Б. Графический материал

В. Исходные данные