

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. Р. Люксембург –
пер. Р. Люксембург в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

- А. Пояснительная записка _____
- Введение _____
1. Анализ существующего положения _____
2. Проектное решение _____
- Приложение 1 _____
- Таблица 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" № 915 от 24.06.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Р. Люксембург – пер. Р. Люксембург в г. Калининграде" _____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____
3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ» _____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Р. Люксембург – пер. Р. Люксембург 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 (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" № 915 от 24.06.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Р. Люксембург – пер. Р. Люксембург в г. Калининграде", заявление гр. Пономаревой Н.В.

1. Анализ существующего положения

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

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130414, 39:15:130412, 39:15:130411.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **26710,00 м²**.

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 20 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 30558,00 м², в т.ч. в границах межевания – 17573,00 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 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.

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.

Проектом предлагается снять с кадастрового учета 3 земельных участка с КН 39:15:000000:6623, 39:15:000000:5742 и 39:15:000000:6621, имеющих временный статус.

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. Р. Люксембург – пер. Р. Люксембург образуется:

*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

В. Исходные данные