



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. Бассейная – просп. Победы –
ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый 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 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" № 1043 от 15.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Бассейная – просп. Победы – ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый 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-09/26153 от 02.11.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Бассейная – просп. Победы – ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый в г. Калининграде _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Бассейная – просп. Победы – ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый 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" № 1043 от 15.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Бассейная – просп. Победы – ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый в г. Калининграде", заявление гр. Русака Д.О.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/26153 от 02.11.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Бассейная – просп. Победы – ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый в г. Калининграде.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110905.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **14507,00 м²**.

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 10 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 13608,00 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.

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

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. Бассейная – просп. Победы – ул. Лесопарковая – пер. Лесопарковый образуется:

:777/1	охранная зона перспективных инженерных коммуникаций -	238
4	для индивидуального жилищного строительства	1123
4/1	охранная зона перспективных инженерных коммуникаций -	265
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	45
5	бытовое обслуживание	751
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	67
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	11
5/3	охранная зона перспективных инженерных коммуникаций -	30
	земельные участки (территории) общего пользования	
6*	(проезд)	110
7	среднеэтажная жилая застройка	3469
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	68
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	167
8*	коммунальное обслуживание	768
9	среднеэтажная жилая застройка	4792
	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	
9/1		929
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	384
9/3	проезд -	159
9/4	проезд -	383
10	обеспечение внутреннего правопорядка	86
11	объекты гаражного назначения	208
12	общественное управление	644
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	140
13	магазины	501
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	351
13/2	проезд -	28
	Итого образуемых земельных участков	12452.00

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	1,4507
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - 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	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,2452 0,9384 0,1123 0,8261 - - 0,0110 0,2958 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,2055 0,2055

Б. Графический материал

В. Исходные данные