



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. Киевская –
ул. Березовая – железная дорога
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. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	_____
Таблица I	_____
Таблица II	_____
2.3. 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 18.05.2016 г. № 634 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/22656 от 29.09.2016 г.	_____
5. Заключение исх. № и-КМИ-09/29048 от 28.11.2016 г. по итогам проведения публичных слушаний 23.11.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде	_____
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29102 от 28.11.2016 г.	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Киевская – ул. Березовая – железная дорога в г. Калининграде 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 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;
- 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 территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. Калининграде", письмо комитета муниципального имущества исх. № и-КМИ-09/22656 от 29.09.2016, муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 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 корректировки проекта межевания территории является заключение комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29048 от 28.11.2016 г. по итогам проведения публичных слушаний 23.11.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29102 от 28.11.2016 г.

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями общегородской магистрали – улица Киевская;
 - с юго-востока и юга границами земельного участка с кадастровым номером 39:15:150817:19 (железнодорожные пути);
 - с юго-запада и запада красными линиями общегородской магистрали – улица Камская.
- Рассматриваемая территория расположена в границах четырёх кадастровых кварталов 39:15:150802, 39:15:150806, 39:15:150816, 39:15:150817.

Площадь территории межевания составляет 132 232,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 42 земельных участка общей площадью 83 924,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-250616 от 04.07.2016 г.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в приложении 1.

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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 22 земельных участков;
- образовать 30 земельных участков путём раздела и перераспределения земельных участков;
- образовать 7 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 1 часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:150817:930 (:930/чзу1) под проезд для обеспечения доступом смежных земельных участков.

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.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., 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.

Расчет нормативной придомовой территории производится 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.

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице II

2.3. Выводы

В результате корректировки проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская – ул. Березовая – железная дорога всего образуется 37 земельных участков общей площадью 98 928.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки:		
23	земельные участки (территории) общего пользования (под городской сквер и объекты малой торговли по ул. Киевская)	252.00
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>175.00</i>
24	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 159-161)	1864.00
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>657.00</i>
25	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 153-157)	3835.00
25/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>165.00</i>
25/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>630.00</i>
26*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	133.00
27*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд и пешеходные связи)	204.00
28	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 147-151)	2425.00
28/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>33.00</i>
28/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>795.00</i>
28/3	<i>санитарно-защитная зона от ТП</i>	<i>156.00</i>
29*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	421.00
30	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 137)	1605.00
30/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>891.00</i>
31*	земельные участки (территории) общего пользования (под городской сквер по ул. Киевская)	750.00
32	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 125-129)	1931.00
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>729.00</i>
33	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121-123)	649.00
33/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>73.00</i>
34	магазины	378.00
34/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>39.00</i>
35*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	935.00
36	магазины (под магазин по ул. Киевская, 119Б)	2891.00
36/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>742.00</i>
37	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121А)	3174.00
37/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>203.00</i>
37/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>84.00</i>
37/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>70.00</i>
37/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>174.00</i>
37/5	<i>проезд</i>	<i>284.00</i>
38	коммунальное обслуживание (под здание ВНС)	118.00

39**	объекты гаражного назначения	525.00
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций	87.00
40***	объекты гаражного назначения	387.00
41*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	954.00
42	среднеэтажная жилая застройка (обустройство детской площадки)	416.00
42/1	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00
42/2	охранная зона инженерных коммуникаций	17.00
43	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121Б)	3283.00
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1.00
43/2	охранная зона инженерных коммуникаций	422.00
43/3	охранная зона инженерных коммуникаций	189.00
44	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Киевская, 121В)	6154.00
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций	71.00
45	образование и просвещение (средняя образовательная школа № 39)	26657.00
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций	4124.00
45/2	проезд	462.00
45/3	охранная зона инженерных коммуникаций	736.00
46	объекты гаражного назначения	270.00
46/1	охранная зона инженерных коммуникаций	31.00
47*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	261.00
48	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Камская, 19-25 - ул. Березовая, 10-24)	8248.00
48/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2178.00
48/2	проезд	229.00
49	объекты гаражного назначения	6720.00
49/1	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
49/2	проезд	572.00
50	коммунальное обслуживание (под ТП № 435 по ул. Камская)	80.00
51*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Березовая)	2093.00
52*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Камская)	9477.00
52/1	охранная зона пункта геодезического пункта	4.00
53*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	510.00
54*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Киевская)	10699.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		98299.00
Образуемые земельные участки под изъятие для муниципальных нужд:		
55	под изъятие для муниципальных нужд	116.00
56	под изъятие для муниципальных нужд	235.00
57	под изъятие для муниципальных нужд	169.00
58	под изъятие для муниципальных нужд	88.00
59	под изъятие для муниципальных нужд	21.00
	Всего образуемых земельных участков под изъятие для муниципальных нужд:	629.00
Образуемые части земельных участков:		
:930/чзу1	проезд	21.00

*Земельный участок обременён правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами;

**Земельный участок обременён правом беспрепятственного доступа к земельным участкам

с КН 39:15:150817:932(№6) и :984(№7);

****Земельный участок обременён правом беспрепятственного доступа к земельному участку с КН 39:15:150817:933(№5)*

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	13,2232
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	9,8928
	в том числе:	- " -	3,3584
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	2,0557
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,6570
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,6457
	- территория многоэтажной застройки	- " -	3,8026
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	2,7318
	• под земли общего пользования	- " -	3,3304
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	3,3304
	Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	3,3304

Б. Графический материал

В. Исходные данные