



пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Проект

межевания территории
в границах красных линий

ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная –
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	_____
<i>Приложение 1</i>	_____
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	_____
<i>Приложение 2</i>	_____
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"	_____
3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
4. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПФ «ЮРГЦ» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/26150 от 02.11.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая – ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная в г. Калининграде	_____
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая – ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная в г. Калининграде от 28.10.2016 г. № И-КМИ-09/25568	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная 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;
- «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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 634 от 18.05.2016 г. «О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № И-КМИ-09/26150 от 02.11.2016 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде от 28.10.2016 г. № И-КМИ-09/25568.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города, в зонах Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами).

Территория межевания ограничена:

- с севера - границами ранее образованного земельного участка с КН 39:15:110843:32 и территорией улицы местного значения – ул. Млечная;
- с востока - красными линиями улицы местного значения - ул. Брусничная;
- с юга и запада – красными линиями улицы местного значения - ул. Галактическая.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110703, 39:15:110832, 39:15:110843, 39:15:110855, 39:15:111402.

Площадь территории межевания составляет 5 9575,00 м².

На рассматриваемой территории ранее образовано 14 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 4 3525,00 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 (№ 39/16-ВС-251659, № 39/16-ВС-250233, № 39/16-ВС-250040, № 39/16-ВС-248663, № 39/16-ВС-250121 от 04.07.2016 г.).

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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 6 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков, а затем выполнить их перераспределение с землями государственной собственности;
- образовать 22 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 2 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

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, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

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

Расчет нормативной придомовой территории производится 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.

2.2. 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 выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Галактическая - ул. Тенистая аллея - ул. Брусничная в г. Калининграде:

- сохраняется 6 ранее образованных земельных участков общей площадью – 2790.00 м²;

- образуется 26 земельных участков, в т. ч.:

7	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 16)	4570.00
<i>7/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1540.00
<i>7/2</i>	проезд	676.00
<i>7/3</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	875.00
<i>7/4</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	763.00
8	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 18)	3435.00
<i>8/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1133.00
<i>8/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	267.00
<i>8/3</i>	проезд	387.00
<i>8/4</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	448.00
<i>8/5</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	114.00
9	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 14)	3520.00
<i>9/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1520.00
<i>9/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	50.00
<i>9/3</i>	проезд	270.00
<i>9/4</i>	проезд	174.00
<i>9/5</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	447.00
<i>9/6</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	940.00
10	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 12)	3405.00
<i>10/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1110.00
<i>10/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	126.00
<i>10/3</i>	проезд	427.00
<i>10/4</i>	проезд	433.00
<i>10/5</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	448.00
<i>10/6</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	707.00
11	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 3А)	3535.00
<i>11/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1670.00
<i>11/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	277.00
<i>11/3</i>	проезд	304.00
<i>11/4</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	447.00
<i>11/5</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	224.00
<i>11/6</i>	проезд	304.00
12	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 3)	3714.00
<i>12/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1992.00

<i>12/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	196.00
<i>12/3</i>	проезд	702.00
<i>12/4</i>	проезд	97.00
<i>12/5</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	365.00
<i>12/6</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	159.00
13	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Галактической, 2)	3820.00
<i>13/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1330.00
<i>13/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	52.00
<i>13/3</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	241.00
<i>13/4</i>	проезд	1315.00
<i>13/5</i>	проезд	240.00
<i>13/6</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	600.00
<i>13/7</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	1037.00
14	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 1)	4585.00
<i>14/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	1150.00
<i>14/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	25.00
<i>14/3</i>	проезд	501.00
<i>14/4</i>	элементы благоустройства(детские и спортивные площадки)	320.00
<i>14/5</i>	санитарно-защитная зона от железной дороги	954.00
15	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Брусничной, 5-13)	5520.00
<i>15/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	118.00
16	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 1)	1159.00
<i>16/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	433.00
17	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Млечной, 3)	603.00
<i>17/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	137.00
18	объекты гаражного назначения	152.00
<i>18/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00
19	коммунальное обслуживание (под КНС)	79.00
20	объекты гаражного назначения	72.00
21	объекты гаражного назначения	203.00
<i>21/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
<i>21/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	36.00
22*	объекты гаражного назначения	265.00
23	объекты гаражного назначения	209.00
<i>23/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	54.00
24*	объекты гаражного назначения	1494.00
25	коммунальное обслуживание (под ТП)	40.00
26	объекты гаражного назначения	227.00
<i>26/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
27	коммунальное обслуживание (под ГРП)	42.00
28	объекты гаражного назначения	459.00
<i>28/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	222.00
29**	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	348.00

30**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Брусничная)	4691.00
30/1	охранная зона геодезического пункта	4.00
31**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Млечная)	2348.00
32**	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Галактическая)	8290.00
Всего образуемых земельных участков		56785.00

*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

**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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	5,9575
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территории 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 (муниципальные земли) 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	- " - - " -	5,6785 3,7866 0,1762 2,3514 1,2590 0,0161 1,5677 0,3081 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	0,2790 0,2790

Б. Графический материал

B. Исходные данные