



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. Парусная - ул. Краснооктябрьская - ул. Новый вал - ул. Казанская
в г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

2.1. Расчёт 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 23.08.2016 г. № 1217 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Парусная - ул. Краснооктябрьская - ул. Новый вал - ул. Казанская в г. Калининграде" _____

3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Парусная - ул. Краснооктябрьская - ул. Новый вал - ул. Казанская 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 (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" от 23.08.2016 г. № 1217 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Парусная - ул. Краснооктябрьская - ул. Новый вал - ул. Казанская в г. Калининграде" и заявление председателя ТСЖ "Атлантика" Малышева А.К. (вход. № 4859-16 от 29.08.2016г.).

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в общественно-жилой подзоне исторического центра города (ОИ-7).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - ул. Краснооктябрьская;
- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Новый вал;
- запада красными линиями улицы местного значения - ул. Парусная;
- с юга красными линиями улицы местного значения - ул. Казанская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:140406.

Площадь территории межевания составляет 1 8554,00 м².

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 5 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-307311 от 11.08.2016г.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания 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, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ).

Проектом предлагается перераспределить 5 земельных участков с землями, находящимися в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам с территорий общего пользования.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, расположенных в данном квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

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

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

В проекте межевания определен фактический показатель земельной доли каждого земельного участка под многоквартирные дома, путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

Данные по жилому фонду и результаты расчета площади земельного участка 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. Парусная - ул. Краснооктябрьская - ул. Новый вал - ул. Казанская в городе Калининграде образуются земельные участки:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:			
1	среднеэтажная жилая застройка	4816.00	
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2457.00	
1/2	проезд	146.00	
2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3815.00	
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	754.00	
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций	50.00	
2/3	охранная зона инженерных коммуникаций	184.00	
3	образование и просвещение	4519.00	
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	788.00	
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	451.00	
4*	магазины	136.00	
5*	коммунальное обслуживание	30.00	
6	земельные участки (территории) общего пользования (улица Краснооктябрьская)	32.00	39:15:140406:12 (подлежит изъятию для муниципальных нужд)
7**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Новый вал)	2727.00	
8**	земельные участки (территории) общего пользования (улица Парусная)	2479.00	
Всего образуемых земельных участков		18554.00	

*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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,8554
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения - сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками - под размещение нежилых объектов (образование и просвещение) - под земли общего пользования	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,8554 0,8631 0,3815 0,4816 - 0,0166 - 0,4519 0,5238
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	- -

Б. Графический материал

В. Исходные данные