



Геоцентр

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. Пугачева – ул. С. Разина – ул. Красная
в Центральном районе г. Калининграда

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 1	_____
Таблица 2	_____
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 12.01.2016 г. № 10 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Пугачева - ул. С. Разина - ул. Красная в Центральном районе г. Калининграда"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГГЦ»	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по ул. Пугачева - ул. С. Разина - ул. Красная в Центральном районе г. Калининграда 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" № 10 от 12.01.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Пугачева – ул. С. Разина – ул. Красная в Центральном районе г. Калининграда" и заявление гр. Финагиной А.Ю. вход. № 00181-16 от 21.01.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в историческом ядре города, в его северо-западной части, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения – С. Разина;
- с востока красными линиями магистрали районного значения – ул. Красная;
- с юга красными линиями общегородской магистрали – просп. Мира
- с запада красными линиями улицы местного значения – Пугачева.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:121551, 39:15:121549, 39:15:121527, 39:15:121526, 39:15:121531, 39:15:121550.

Площадь территории межевания составляет 32 487,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным многоквартирным жилыми домами. На рассматриваемой территории располагаются памятники архитектуры регионального значения:

1. Жилой дом нач. XX века по ул. Пугачева, 6;
2. Жилой дом 1904 г. (архитектор Ф. Хайтманн) по ул. Пугачева, 8-10;
3. Жилой дом 1821 г. по ул. Пугачева, 12-14.

В границах территории проекта межевания ранее образовано 13 земельных участков общей площадью 20 990,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – № 39/16-ВС-249684 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 8 земельных участков;
- образовать 5 земельных участков путём перераспределения земельных участков;
- образовать 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

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:

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

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 по ул. Пугачева - ул. С. Разина - ул. Красная в Центральном районе г. Калининграда всего образуется и изменяется 8 земельных участков общей площадью 15 931.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки:		
9	деловое управление (под административное здание и гаражи на 3 бокса по ул. Пугачева, 18 - ул. С.Разина, 27А)	848.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	119.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	36.00
10	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Пугачева, 16)	928.00
10/1	проезд	197.00
10/2	охранная зона инженерных коммуникаций	265.00
10/3	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
10/4	охранная зона инженерных коммуникаций	20.00
11	объекты гаражного назначения (гаражи по ул. Пугачева)	373.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	96.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
11/3	охранная зона инженерных коммуникаций	31.00
12	обеспечение внутреннего правопорядка (под сооружение убежища по ул. Пугачева)	695.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	46.00
13	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Пугачева, 6)	2007.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	513.00
14*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Красная)	5370.00
14/1	охранная зона геодезического пункта	4.00
15*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. С. Разина)	1430.00
16*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Пугачева)	4280.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		15931.00
	ИТОГО	32487.00

**Земельный участок обременён 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	Соврем. состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,2487
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • под земли общего пользования • гаражи 	- " - - " -	1,5931 0,2935 0,2935 - - - 0,1543 1,1080 0,0373
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	0,0121 0,0121

Б. Графический материал

B. Исходные данные