



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 ул. Ген. Толстикова - ул. Автомобильная - ул. Летняя в
г. Калининграде

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
Приложение 1	_____
2.2. 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 29.11.2016 г. № 1807 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Ген. Толстикова - ул. Автомобильная - ул. Летняя в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Ген. Толстикова - ул. Автомобильная - ул. Летняя 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" от 29.11.2016 г. № 1807 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Ген. Толстикова - ул. Автомобильная - ул. Летняя в г. Калининграде" и заявление гр. Павелко В.А. (вход. № 6873-16 от 30.11.2016г.)

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Территория межевания ограничена:

- с севера границами функциональной зоны градостроительного регулирования (Р-1) и земельного участка с КН 39:15:000000:3786;

- с востока красными линиями общегородской магистрали - ул. Ген. Толстикова;

- с юга красными линиями магистрали районного значения - ул. Автомобильная;

- с востока красными линиями улицы местного значения - ул. Летняя и границей функциональной зоны градостроительного регулирования (Р-1).

Рассматриваемая территория расположена в границах 3-х кадастровых кварталов 39:15:150835, 39:15:150847, 39:15:150824.

Площадь территории межевания составляет 8 6904,00 м².

Существующая жилая застройка представлена многоэтажными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 14 земельных участков.

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/16-ВС-447062 от 03.11.2016 г.

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 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 земельные участки с КН 39:15:150835:10, 39:15:150835:992, 39:15:150835:32, 39:15:150835:33, 39:15:150835:1012, 39:15:150835:1013, 39:15:150835:25, 39:15:150835:6120 с землями, находящимися в государственной собственности и образовать 6 земельных участков из земель, находящихся 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 нормативной площади земельного участка многоквартирного дома по ул. Автомобильной, 24 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

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

В проекте межевания определены фактические показатели земельной доли многоквартирного дома по ул. Автомобильной, 24 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. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории ул. Ген. Толстикова - ул. Автомобильная - ул. Летняя в г. Калининграде образуются земельные участки:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:		
7	магазины	20393.00
7/1	охранная зона ЛЭП -	730.00
7/2	полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети -	1258.00
8	магазины	7935.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	326.00
8/2	пешеходные связи -	136.00
8/3	охранная зона ЛЭП -	1658.00
9	объекты придорожного сервиса	497.00
10	объекты придорожного сервиса	2424.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	318.00
10/2	проезд -	431.00
11	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9928.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1962.00
11/2	береговая полоса канала МПО-5а -	193.00
11/3	охранная зона ЛЭП -	629.00
11/4	проезд -	213.00
11/5	охранная зона геодезического пункта -	4.00
12	коммунальное обслуживание	37.00
13	коммунальное обслуживание	171.00
14	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса канала МПО-5а)	480.00
15	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса канала МПО-5а)	533.00
16*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд и пешеходные связи)	1813.00
17**	земельные участки (территории) общего пользования (под парковую зону озера Летнего)	4502.00
18**	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса канала МПО-5а)	1711.00
Всего образуемых земельных участков		50424.00

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

** Земельный участок полностью расположен в охранной зоне ЛЭП 110 кВ ВЛ

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	8,6904
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 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 	" - "	5,0424 0,9928 " - " " - " " - " 0,9928 0,0208 0,9039 1,0856 " - " 2,0393
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	" - "	3,5283 3,5283

Б. Графический материал

В. Исходные данные