



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. Карташева – пер. Бодайбинский
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 22.07.2016 г. № 1084 "О разработке проекта межевания территорий в границах красных линий ул. Карташева - пер. Бодайбинский в г. Калининграде" | _____ |
| 2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) | _____ |
| 3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ» | _____ |
| 5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 16.11.2016 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Карташева – пер. Бодайбинский в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/29290 от 29.11.2016 г. | _____ |
| 6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29632 от 30.11.2016 г. | _____ |
| 7. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/985 от 18.01.2017 г. | _____ |

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по ул. Карташева – пер. Бодайбинский 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" № 1084 от 22.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в г. Калининграде" и заявление ООО «ЭЛЕКТРОЛАБОРАТОРИЯ КОНТЭК-КАЛИНИНГРАД» вход. № 04267-16 от 01.08.2016 г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания территории является заключение по итогам проведения публичных слушаний, которые состоялись 16.11.2016 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Карташева – пер. Бодайбинский в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/29290 от 29.11.2016 г. и письма комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/29632 от 30.11.2016 г., исх. № и-КМИ-09/985 от 18.01.2017 г.

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями переулка местного значения – Бодайбинский;
- с востока границами земельного участка с кадастровым номером 39:15:110648:35 (территория средней школы);
- с юга красными линиями проезда местного значения (без наименования);
- с запада красными линиями улицы местного значения – Карташева.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:110648, 39:15:110651, 39:15:110653.

Площадь территории межевания составляет 30 361,00 м².

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажным жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков общей площадью 33 884,00 м², в т.ч. в границах территории проекта межевания - 27 427,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-251496 от 05.07.2016 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 3 земельных участков;
- образовать 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 9 земельных участков путём перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся 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. Карташева – пер. Бодайбинский в г. Калининграде всего образуется 12 земельных участков общей площадью 27 280.00 м² в т.ч.:

| Образуемые и изменяемые земельные участки: | | |
|---|--|-----------------|
| 4 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Карташева, 4-4B) | 3987.00 |
| 4/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 1522.00 |
| 4/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 174.00 |
| 4/3 | охранная зона инженерных коммуникаций | 21.00 |
| 5 | магазины | 462.00 |
| 5/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 246.00 |
| 6 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Карташева, 2) | 991.00 |
| 6/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 193.00 |
| 7 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Карташева, 2A) | 1081.00 |
| 7/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 359.00 |
| 8 | среднеэтажная жилая застройка (под строительство многоквартирного дома по ул. Карташева) | 2564.00 |
| 8/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 687.00 |
| 9 | среднеэтажная жилая застройка (под строительство многоквартирного дома по ул. Карташева) | 4407.00 |
| 9/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 80.00 |
| 9/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 1062.00 |
| 9/3 | проезд | 212.00 |
| 9/4 | охранная зона инженерных коммуникаций | 16.00 |
| 10 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирного дома по ул. Карташева, 6-6B) | 5001.00 |
| 10/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 1155.00 |
| 10/2 | проезд | 350.00 |
| 11 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирного дома по шос. Балтийское, 116) | 6098.00 |
| 11/1 | проезд | 65.00 |
| 11/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 1990.00 |
| 12 | земельные участки (территории) общего пользования | 102.00 |
| 13* | земельные участки (территории) общего пользования (улица Карташева) | 3.00 |
| 14 | коммунальное обслуживание (площадка по сбору ТБО) | 172.00 |
| 14/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 22.00 |
| 14/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 27.00 |
| 15* | земельные участки (территории) общего пользования (переулок Бодайбинский) | 2412.00 |
| Всего образуемых и изменяемых земельных участков | | 27280.00 |

*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 | 3,0361 |
| 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 • под строительство | - " - - " - | 2,7280 1,7158 - 1,7158 - 0,634 0,2517 0,6971 |
| 3 | Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки | - " - - " - | 0,3081 0,3081 |

Б. Графический материал

B. Исходные данные