



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
е-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 ул. Горького – ул.Б.Окружная 3-я –
территория военного городка
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. 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 09.11.2016 г. № 1674 "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Горького – ул.Б.Окружная 3-я – территория военного городка 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» _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Горького – ул.Б.Окружная 3-я – территория военного городка 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" № 1674 от 09.11.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Горького – ул.Б.Окружная 3-я – территория военного городка в г. Калининграде", заявление гр. Наумовой Е.А. (вход. № 6701-16 от 23.11.2016г.).

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера - красной линией ул. Б.Окружной 3-й;
- с востока – границей ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 39:15:130802:77;
- с запада - красной линией ул. Горького;
- с юга - красной линией местного проезда.

Рассматриваемая территория расположена на территории кадастровых кварталов 39:15:130802, 39:15:130701, 39:15:130410, 39:15:130305, 39:15:130302.

Площадь территории межевания составляет 34515,00 м².

Существующая жилая застройка представлена многоквартирным домом средней этажности.

На рассматриваемой территории ранее образовано 5 земельных участков общей площадью 137519,00 м², в том числе в границах территории межевания - 11556,00 м².

Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-439533 от 31.10.2016 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 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 5 земельных участков путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:130802:11, 39:15:130802:102.

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 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 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:

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

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

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

$U_{\text{з.д.}}$ - 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

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Горького – ул.Б.Окружная 3-я – территория военного городка всего образуется 5 земельных участков общей площадью 30865.00 м² в т.ч.:

Образуемые земельные участки:		
4	объекты гаражного назначения	8017.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>792.00</i>
5	среднеэтажная жилая застройка	7590.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>355.00</i>
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>247.00</i>
5/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>39.00</i>
6	земельные участки (территории) общего пользования	779.00
7	земельные участки (территории) общего пользования	48.00
8	земельные участки (территории) общего пользования (ул.Горького)	14431.00
Всего образуемых земельных участков		30865.00

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	3,4515
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из неё: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория объектов транспортной инфраструктуры • под земли общего пользования	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,0865 0,7590 - 0,7590 - - 0,8017 1,5258
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,3650 0,3650

Б. Графический материал

В. Исходные данные