



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 ул. Коммунистическая – ул. Летняя –
ул. П. Морозова в г. Калининграде
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

Таблица 1 _____

2.1. 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. План границ земельных участков _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1014 от 14.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова в г. Калининграде" _____

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

3. Данные генерального плана города, выполненного ООО НПО «ЮРГЦ» _____

4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/6439 от 27.03.2017 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова в г. Калининграде _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова в г. Калининграде от 17.03.2017 г. № И-КМИ-09/5623 _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова 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 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 является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1014 от 14.07.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова в г. Калининграде", заявление гр. Яниной О.В., заявление ООО «Региональный департамент недвижимости».

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (исх. № и-КМИ-09/6439 от 27.03.2017 г.) о внесении изменений в проект межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова в г. Калининграде, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова в г. Калининграде от 17.03.2017 г. № И-КМИ-09/5623.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:150849, 39:15:150848, 39:15:150847, 39:15:150840, 39:15:150839, 39:15:150835, 39:15:150824, 39:15:150821.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **96553,00 м²**.

Существующая жилая застройка представлена средне- и малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 37 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 63488,00 м².

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.

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ГКН.

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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, существующими объектами капитального строительства, в том числе существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства), гаражами устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

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 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

$y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.1. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Коммунистическая – ул. Летняя – ул. П. Морозова образуется:

29	коммунальное обслуживание	85
30	среднеэтажная жилая застройка	2584
31	малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1686
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	158
32*	земельные участки (территории) общего пользования	285
33*	земельные участки (территории) общего пользования	471
34	объекты гаражного назначения	155
35	обеспечение внутреннего правопорядка	37
36**	коммунальное обслуживание	854
37***	обеспечение внутреннего правопорядка	34
38	малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1520
39	коммунальное обслуживание	102
40	среднеэтажная жилая застройка	4800
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	223
40/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	25
41*	земельные участки (территории) общего пользования	290
42	малозэтажная многоквартирная жилая застройка	806
43	для индивидуального жилищного строительства	1784
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	330
44*	земельные участки (территории) общего пользования	244
45*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Летняя)	10263
	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Коммунистическая)	11010
46*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. П. Морозова)	7307
47*	Итого образуемых земельных участков	44317.00

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

**Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку № 35

***Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку № 7

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 2017 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	9,6553
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	4,4317 1,3180 0,5796 0,7384 - 0,1267 2,9870 - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	5,2236 5,2236

Б. Графический материал

В. Исходные данные