



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. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский
– железная дорога - ул. Камская
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	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
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 19.09.2016 г. № 1396 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой - пер. 1-й Камский - железная дорога - ул. Камская в г. Калининграде"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана городского округа «Город Калининград», разработанного ООО НПО «ЮРГЦ»	_____
4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» исх. № и-КМИ-09/15259 от 27.06.2017 г.	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский – железнная дорога – ул. Камская 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" № 1396 от 19.09.2016 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский – железнная дорога – ул. Камская в г. Калининграде" и заявления гр. Колесник А.Н. вход. № 06949-16 от 05.12.2016 г.

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград" исх. № и-КМИ-09/15259 от 27.06.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зонах застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) и железнодорожного транспорта (Т-2).

Территория межевания ограничена:

- с севера границами кадастрового участка с КН 39:15:150904:7 под железнодорожный путь;
- с востока красными линиями улицы районного значения – Камская;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Г. Тимофеевой;
- с запада красными линиями второстепенного проезда - переулок Камский 1-й.

Рассматриваемая территория расположена в границах четырёх кадастровых кварталов 39:15:150817, 39:15:150903, 39:15:150904, 39:15:150906.

Площадь территории проекта межевания составляет 31 703,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано 23 земельных участка общей площадью 28 649,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-447023 от 03.11.2016 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:

- 1) сохранить границы 11 земельных участков;
- 2) уточнить границы 1 земельного участка;
- 3) образовать 15 земельных участков, в т.ч.
 - 7 земельных участков путём перераспределения;
 - 4 земельных участков путём раздела;
 - 4 земельных участков из государственных земель.

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.

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. Выводы

В результате корректировки проекта межевания территории в границах красных линий ул. Г. Тимофеевой – пер. 1-й Камский – железная дорога – ул. Камская в г. Калининграде всего образуется 15 земельных участков общей площадью 18 483.00 м² в т.ч.:

12	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Камская, 10Д)	906.00
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	131.00
12/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	31.00
13**	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Камская, 10Г)	1088.00
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	86.00
13/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	30.00
14*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Камская)	5376.00
15	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Камская, 10А)	530.00
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	180.00
15/2	<i>охранная зона ЛЭП</i>	72.00
15/3	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	236.00
16	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Г. Тимофеевой, 4)	917.00
16/1	<i>охранная зона ЛЭП</i>	21.00
16/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	32.00
16/3	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	93.00
17*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	412.00
18	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	2654.00
18/1	<i>охранная зона ЛЭП</i>	60.00
18/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	206.00
19*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	63.00
20	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Камский 1-й, 6)	1380.00
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	35.00
21	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Камский 1-й, 8)	972.00
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	10.00
21/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	7.00
22	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Камский 1-й, 10)	1291.00
22/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	40.00
23	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	691.00
24	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Камская, 8-8А)	2115.00
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	451.00
25	земельные участки (территории) общего пользования (изъятие для муниципальных нужд)	68.00
26	земельные участки (территории) общего пользования (изъятие для муниципальных нужд)	20.00
Всего ранее образованных и изменяемых земельных участков		18483.00

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

***земельный участок образован путём перераспределения земельного участка с КН 39:15:150904:59 (после его уточнения) и земель, находящихся в государственной собственности;*

****общая площадь земельного участка 4 334 кв.м.*

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	3,1703
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 	- " - - " -	1,8483 0,9199 0,9199 - - - - 0,9284
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	1,3220 1,3220

Б. Графический материал

B. Исходные данные