



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 красных линий
ул. А.Невского - ул. Ю.Смирнова в г. Калининграде

Директор

Л.И. Глеза

Калининград

2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	План границ земельных участков	2	1:2000

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	1	1:2000

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
УЛ. А.НЕВСКОГО - УЛ. Ю.СМИРНОВА
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
1. Анализ существующего положения.....	
Приложение 1.....	
2. Проектное решение.....	
2.1 Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	
Таблица 1	
2.2 Выводы.....	
Приложение 2.....	
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. А.Невского - ул.Ю.Смирнова 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- Генеральный план городского округа «Город Калининград», разработанный ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания являются постановление от 17.04.2017г. № 525 "Об отмене постановления администрации городского округа "Город Калининград" от 14.12.2016г. № 1928 и внесение изменений в постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 24.05.2016г. № 697" и постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 24.05.2016г. № 697 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. А.Невского - ул. Ю.Смирнова в г. Калининграде" и заявление гр. Ашихмина А.А. вход. № 2127-17 от 18.04.2017г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Территория межевания находится в:

- зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1),
- зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями второстепенного проезда - пер. Крылова и красными линиями общегородской магистрали - ул.А.Невского;
- с юга красными линиями улицы районного значения - ул. Б.Окружная 4-я и красными линиями проектируемого проезда;
- с запада красными линиями улицы местного значения - ул. Ю.Смирнова;
- с востока красными линиями общегородской магистрали - ул.А.Невского.

Рассматриваемая территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130508.

Площадь территории межевания составляет 7 9176,00 м².

На территории квартала ранее образовано 24 земельных участка, общей площадью 4 3446,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

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.

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, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009г., 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 основе сведений, полученных из ГКН - № 39/16-ВС-536250 от 21.12.2016 г.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 16 ранее образованных земельных участков;
- образовать 5 земельных участков путем перераспределения;
- образовать 8 земельных участка из земель государственной собственности.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков многоквартирных домов, расположенных 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 многоквартирных домов 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 в границах красных линий ул. А.Невского - ул.Ю.Смирнова в г. Калининграде - сохраняются границы 16 ранее образованных земельных участков, общей площадью 4 3446,00 кв.м и формируются границы 13 земельных участков общей площадью 4 1955,00 кв.м:

Образуемые земельные участки, в т.ч.:			
17	для индивидуального жилищного строительства	675.00	образов. из гос.земель
17/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>178.00</i>	
18	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2120.00	перераспределение з.у.
19	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3556.00	перераспределение з.у. и гос. земель
19/1	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<i>178.00</i>	
20*	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	3542.00	образов. из гос.земель
20/1	<i>проезд -</i>	<i>141.00</i>	
20/2	<i>проезд -</i>	<i>68.00</i>	
21	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1122.00	перераспределение з.у. и гос. земель
21/1	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<i>98.00</i>	
21/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>57.00</i>	
22	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1277.00	перераспределение з.у.
22/1	<i>охранная зона ЛЭП -</i>	<i>124.00</i>	
22/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>52.00</i>	
22/3	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги -</i>	<i>237.00</i>	
23**	для индивидуального жилищного строительства	768.00	перераспределение з.у. и гос. земель
24*	земельные участки (территории) общего пользования (переулок Крылова)	2228.00	образов. из гос.земель
25*	земельные участки (территории) общего пользования (улица А. Невского)	17057.00	образов. из гос.земель
26*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	414.00	образов. из гос.земель
27*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Б.Окружная 4-я)	1827.00	образов. из гос.земель
28*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	5585.00	образов. из гос.земель
29*	земельные участки (территории) общего пользования (улица Ю.Смирнова)	1784.00	образов. из гос.земель
Всего образованных земельных участков		41955.00	

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

** Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 2.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2017 год
1	Площадь проектируемой территории	га	7,9176
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 инфраструктуры (муниципальные земли и территории под обслуживание водных объектов) <ul style="list-style-type: none"> • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории общего пользования • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	га га га га га га га га	4,1955 0,9518 0,8075 - - 0,0729 0,0604 3,2437 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <p>Ранее созданные сохраняемые земельные участки</p>	га га	3,7221 3,7221

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
УЛ. А. НЕВСКОГО - УЛ. Ю. СМЕРНОВА
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ