



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
межевания территории
в границах улиц Тихоокеанской – Механической – Славянской
Центрального района города Калининграда и
территориальной зоны застройки малоэтажными
жилыми домами (индекс «Ж-3»)**

Директор

Глеза Л.И.

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	1	1:500

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	2	1:500

Приложения:

- Исходная документация

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ТИХООКЕАНСКОЙ – МЕХАНИЧЕСКОЙ –
СЛАВЯНСКОЙ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ
ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ИНДЕКС «Ж-3»)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....
1. Анализ существующего положения.....
Приложение 1.....
2. Проектное решение.....
2.1 Выводы.....
Приложение 2.....

Введение

Проект межевания территории в границах улиц Тихоокеанской – Механической – Славянской Центрального района города Калининграда и территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») 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);
 - классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540;
 - положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 г. № 250;
 - Законом Калининградской области от 16.02.2009 г. № 321 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
 - 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), утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. № 225;
 - Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
 - положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001 г.;
 - местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432;
 - положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20;
 - правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 402;
 - проектом планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в

Центральном районе (пос. им. А. Космодемьянского), утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 02.10.2013 г. № 1510.

Основанием для разработки проекта межевания территории является распоряжение Правительства Калининградской области от 23.06.2017 г. № 135-рп "О разработке проекта межевания территории в границах улиц Тихоокеанской – Механической – Славянской Центрального района города Калининграда", заявление гр. Голяницкого К.О. вход. № 04121-17 от 05.07.2017 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3»).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Механическая;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Славянская;
- с юго-востока красными линиями улицы местного значения – ул. Алтайская 1-я;
- с запада границей функциональной зоны лесопарков, городских лесов, отдыха (индекс «Р-2»).

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2017 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110651.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **17 320,00 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 15 земельных участков общей площадью 9 829,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/ИСХ/17-355075 от 15.06.2017 г. (см. Опорный план).

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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.

Проектом предлагается:

- 1) сохранить границы 10 ранее образованных земельных участков;
- 2) образовать 8 земельных участков, в т.ч.:

- 4 путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- 4 земельных участка из земель государственной собственности (в т.ч. один многоконтурный).

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 земельного участка под многоквартирный дом № 9 по ул. Славянская 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.

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 29.06.09 г., 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. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах улиц Тихоокеанской – Механической – Славянской Центрального района города Калининграда и территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») образуется:

11	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Механическая, 11)	1830.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	254.00
11/2	<i>санитарно-защитная зона предприятий</i>	941.00
12	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Механическая, 9)	1684.00
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	128.00
12/2	<i>санитарно-защитная зона предприятий</i>	184.00
13	блокированная жилая застройка, малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4270.00
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	97.00
13/2	<i>охранная зона ЛС</i>	256.00
13/3	<i>санитарно-защитная зона предприятий</i>	2046.00
14	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Славянская, 15)	640.00
14/1	<i>охранная зона ЛС</i>	31.00
14/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	25.00
15	для индивидуального жилищного строительства (под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Славянская, 11)	1000.00
16	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Славянская, 9)	1288.00
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	89.00
16/2	<i>санитарно-защитная зона предприятий</i>	112.00
17*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	123.00
18**	коммунальное обслуживание	571.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		11406.00

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

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне линии электропередач 15 кВ ВЛ Ш (15-101).

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

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ ТИХООКЕАНСКОЙ – МЕХАНИЧЕСКОЙ – СЛАВЯНСКОЙ
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ
ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ИНДЕКС «Ж-3»)

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ