



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

Заказчик: гр. Чабан В.А.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. УКРАИНСКАЯ
– УЛ. СОГЛАСИЯ – УЛ. РАССВЕТНАЯ – УЛ. ГОРЬКОГО В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	1-10	1:500- 1:2000

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)	1	1:2000

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ – УЛ. РАССВЕТНАЯ –
УЛ. ГОРЬКОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Анализ существующего положения.....	
Приложение 1.....	
2. Проектное решение.....	
3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов.....	
Приложение 2.....	

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами; северная часть – в зоне общественно-жилого назначения и зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности; а также в зоне озеленения специального назначения и зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория межевания ограничена с юга красными линиями ул. Рассветная, с запада красными линиями ул. Согласия, с севера – ул. Украинская, с востока – ул. Горького.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130813, 39:15:130802, 39:15:130710, 39:15:130709, 39:15:130305, 39:15:130303, 39:15:130301.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **102 1530 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 547 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 812590 м², в т.ч в границах проекта межевания 676740 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках получены из ГКН.

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 по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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 в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Ранее образованные земельные участки проектом предлагается:

- сохранить границы 313 земельных участков;
- перераспределить и разделить 232 земельных участка;
- уточнить 2 земельных участка.

Проектом предусмотрено образование 285 земельных участков:

- 111 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч. 47 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство;
- 165 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- 1 земельный участок путем объединения ранее образованных земельных участков;

- 6 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;
- 2 земельных участка путем уточнения ранее образованных 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, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и строительства инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. И. Сусанина, ул. Горького, ул. Сенокосная и проектируемых улиц. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 6047 м².

Сведения о земельных участках и частях земельных участков подлежащих изъятию отражены в таблице 1.

Табл. 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
1	2	3
Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:		
Лист 1		
1	39:15:130701:4	90.00
2	39:15:130302:31	483.00
3	39:15:130302:34	5283.00
Лист 2		
1	39:15:130707:8	90.00
Лист 7		
1	39:15:130701:13	69.00
Лист 8		
1	39:15:130708:82	24.00
2	39:15:130708:82	8.00
ИТОГО		6047.00

3. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

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

В данном квартале не образованы земельные участки под 2 многоквартирных дома по ул. Георгиновой, 18 и ул. И. Сусанина, 7. Т.к. указанные многоквартирные дома относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600 м²** (включая площадь застройки).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), составляет 1000 м².

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

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ – УЛ. РАССВЕТНАЯ –
УЛ. ГОРЬКОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ