



Геоцентр

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»**
городского округа «Город Калининград»

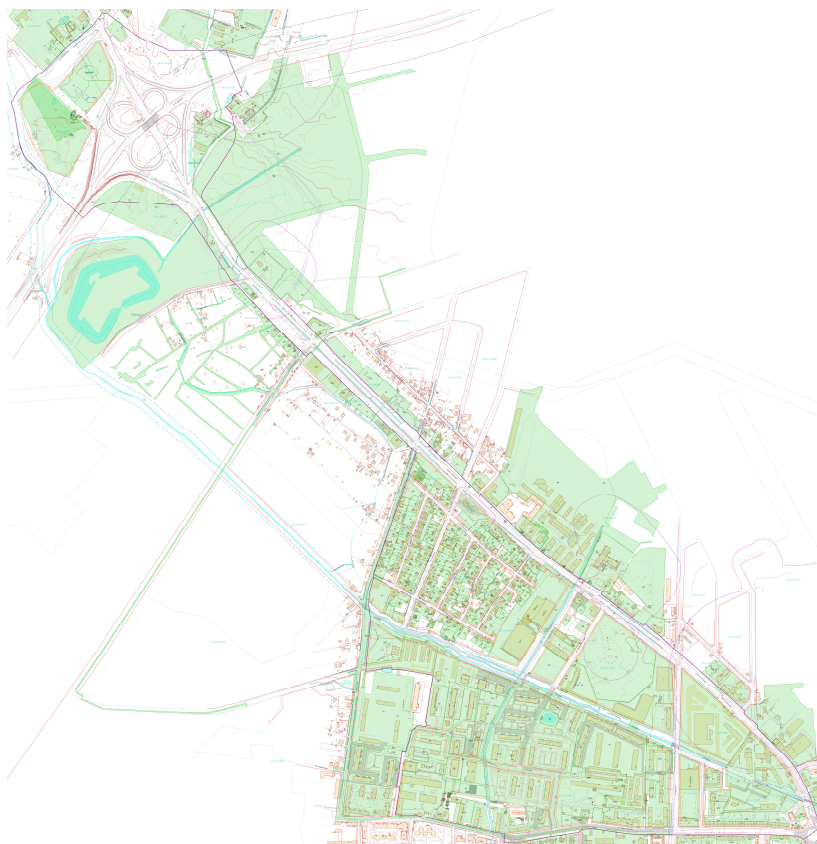
пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Заказчик: Комитет архитектуры и
строительства администрации
городского округа «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ.
ЛОМОНОСОВА – ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ – УЛ. МАРШАЛА
БОРЗОВА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 3**



Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Анализ существующего положения**
- 2. Проектное решение**
- 3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов**
- 4. Выводы**
- 5. Основные технико-экономические показатели проекта**

Копии графических материалов

Графические материалы

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Южная часть территории межевания находится в зоне общественно-жилого назначения; центральная часть – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, юго-восточная часть – в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, зоне военных объектов и иных режимных территорий, зоне делового, общественного и коммерческого назначения; северная часть – в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, зоне производственно-коммунальных объектов, зоне прочих городских территорий.

Территория межевания ограничена с севера развязкой ул. Большая Окружная – просп. Советский, с северо-востока красными линиями просп. Советский, с юга – красными линиями ул. Марш. Борзова, с запада - красными линиями ул. Ломоносова.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:120322, 39:15:120324, 39:15:120325, 39:15:120602, 39:15:120707, 39:15:120713, 39:15:120720, 39:15:120721, 39:15:120722, 39:15:121010, 39:15:121014, 39:15:121015, 39:15:121018, 39:15:121019, 39:15:121022, 39:15:121024, 39:15:121025, 39:15:121028, 39:15:121029, 39:15:121055, 39:15:121021, 39:15:121031, 39:15:121032, 39:15:121033, 39:15:121034, 39:15:121035, 39:15:121036, 39:15:121038, 39:15:121039, 39:15:121040, 39:15:121042, 39:15:121043, 39:15:121046, 39:15:121401.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **1622230 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 418 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1486348 м², в т.ч в границах проекта межевания 1042074 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)» на основании выписок 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. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда.

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

Проектом предлагается:

- сохранить границы 267 ранее образованных земельных участков;
- снять с кадастрового учета 9 ранее образованных земельных участков, имеющих временный статус;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков;
- перераспределить и разделить 140 ранее образованных земельных участков;
- образовать 219 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. Б. Окружная, просп. Советский, ул. Марш. Борзова, ул. Ломоносова. 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 - 52750 м².

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

Табл. 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельных участков за красными линиями	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельных участков за красными линиями
1	2	3	4	5	6
Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:					
1	39:15:120720:335	215	7	39:15:121036:1428	1547
2	39:15:120720:336	205	8	39:15:121036:2597	13386
3	39:15:120720:337	942	9	39:15:121036:2596	272
4	39:15:120707:28	827	10	39:15:121036:2129	82
5	39:15:121015:41	25	11	39:15:121036:1983	2302
6	39:15:121034:11	27	12	39:15:121036:2127	30
Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:					
13	39:15:120602:8	922	23	39:15:121015:42	124
14	39:15:120602:10	106	24	39:15:121021:53	15
15	39:15:120713:3	13018	25	39:15:121034:30	105
16	39:15:120713:1	6825	26	39:15:121036:3	84
17	39:15:120707:64	10329	27	39:15:121036:13	179
18	39:15:121014:51	189	28	39:15:121042:759	147
19	39:15:121018:24	244	29	39:15:121042:35	21
20	39:15:121019:1	28	30	39:15:121042:37	151
21	39:15:121019:3	24	31	39:15:121042:778	241
22	39:15:121015:9	96	32	39:15:121042:779	42
			ИТОГО		52750

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 29.06.09г., 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.

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. Броненосной, 16 и ул. Броненосной, 3. 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.

4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе:

Сохраняется:

- 267 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 549656 м².

Образуется:

- 36 земельных участков под многоквартирный дом, общая площадь – 156919 м²;
- 38 земельных участков под жилой дом индивидуального жилищного фонда, общая площадь – 37178 м²;

- 39 земельных участка под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 279646 м²;

- 11 земельных участков под обслуживание автотранспорта, общая площадь – 75793 м²;

- 11 земельных участков под береговую полосу, общая площадь – 65877 м²;

- 9 земельных участков под территорию водного объекта, общая площадь – 8283 м²;

- 3 земельных участка под контейнерные площадки по сбору ТБО, общая площадь – 190 м²;

- 7 земельных участка под озелененные территории общего пользования, сквер, общая площадь – 11518 м²;

- 7 земельных участков под строительство жилых домов, общая площадь – 11114 м²;

- 9 земельных участков под размещение прочих объектов капитального строительства, общая площадь – 244247 м²;

- 2 земельных участка под строительство школы, детского сада, общая площадь – 34731 м²;

- 36 земельных участка под улицы, проезды совместного использования, общая площадь – 576451 м²;

- 11 земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, общая площадь – 1842 м²;

- 1 земельный участок для перераспределения, площадь – 267 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)».

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	162,2230	162,2230
2	Территория, подлежащая межеванию, в т.ч. в границах проекта межевания в том числе: территория жилой застройки, из них: - 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	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	150,3994 112,5885 19,4097 5,6618 4,8196 8,9283 8,2361 65,7531 27,9646 29,0359	150,3994 112,5885 20,5211 6,7732 4,8196 8,9283 8,2361 65,7531 55,8624 0,0267
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	11,8236 11,8236	11,8236 11,8236

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда

КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ