



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

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.gcg39.ru

Заказчик: ООО «Свет»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ДЕРЖАВИНА – УЛ. ЛЕЙТ. КАТИНА –
УЛ. ПАЛУБНАЯ – УЛ. БРИГАДНАЯ – УЛ. ВОРОНЕЖСКАЯ
(ПОС. ЗЕЛЕНОЕ) В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 3



Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе



пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

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.gcg39.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 северо-западной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, северная часть – в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, юго-западная часть – в зоне озеленения специального назначения.

Территория межевания ограничена с севера красными линиями ул. Лейт. Катина, с юга - границей водного объекта (поверхностного источника водоснабжения) канала Питьевого, с запада - границами с/т «Золотой петушок» и с/т «Подводник».

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:120809, 39:15:120810, 39:15:120814, 39:15:120815, 39:15:120816, 39:15:120817, 39:15:120818, 39:15:120819, 39:15:120820, 39:15:120821, 39:15:120823, 39:15:120824, 39:15:120825, 39:15:120913, 39:15:121102, 39:15:121105, 39:15:121107, 39:15:121108, 39:15:121111, 39:15:121114.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 724165,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 487 земельных участков. Площадь ранее образованных земельных участков 532504,00 м², в т.ч. в границах проекта межевания 516694,00 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. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе г. Калининграда.

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

Проектом предлагается:

- сохранить 341 ранее образованный земельный участок;
- снять с кадастрового учета 4 ранее образованных земельных участка, имеющих временный статус;
- образовать 73 земельных участка из земель государственной собственности;
- образовать 58 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;
- образовать 4 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков;
- образовать 18 земельных участков путем раздела;
- уточнить границы 1 ранее образованного земельного участка.

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе

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. Писарева, ул. Столлярная, ул. Серж. Мишина, пер. Болотный, ул. Б. Окружная 1-я. 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 - **8086,00 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	39:15:120824:379	572	6	39:15:120824:201	356
2	39:15:120824:365	497	7	39:15:120824:200	611
3	39:15:120824:398	456	8	39:15:120824:19	220
4	39:15:120824:374	620	9	39:15:120824:17	678
5	39:15:120824:18	863	10	39:15:120814:1	600
Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:					
11	39:15:120824:465	218	20	39:15:120824:119	96
12	39:15:120824:111	311	21	39:15:120824:366	222
13	39:15:120824:112	206	22	39:15:120824:122	106
14	39:15:120824:126	204	23	39:15:120824:108	84
15	39:15:120824:114	155	24	39:15:120824:107	87
16	39:15:120824:115	152	25	39:15:120824:151	66
17	39:15:120824:116	141	26	39:15:120824:152	114
18	39:15:120824:117	136	27	39:15:120824:133	110
19	39:15:120824:118	114	28	39:15:120821:6	91
				ИТОГО	8086

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

Т.к. жилые дома в данном квартале 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. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе:

Сохраняется:

- 341 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок, общая площадь – 439280,00 м², в т.ч. в границах межевания – 425763 м².

Образуется:

- 74 земельных участков для индивидуального жилищного строительства, общая площадь – 69909,00 м²;

- 7 земельных участков малоэтажную многоквартирную застройку, общая площадь – 9413,00 м²;

- 3 земельных участка под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 8489,00 м²;

- 2 земельных участка под строительство образовательных учреждений, общая площадь – 29387,00 м²;

- 3 земельных участка под строительство блокированных жилых домов, общая площадь – 3934,00 м²;

- 4 земельных участка под среднеэтажную жилую застройку, площадь – 44293,00 м²;

- 1 земельный участок под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 1828,00 м²;

- 7 земельных участков под размещение объектов инженерной инфраструктуры, общая площадь – 2603,00 м²;

- 16 земельных участков под садоводство, общая площадь – 5872,00 м²;

- 1 земельный участок для перераспределения, площадь – 167,00 м²;

- 11 земельных участков под озелененные территории общего пользования (скверы, озеленение специального назначения), общая площадь – 75627,00 м²;

- 25 земельных участков под улицы, проезды совместного использования, общая площадь – 46880,00 м².

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

Сведения о существующих, вновь образуемых и изменяемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения и о

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе

зоне санитарной охраны поверхностного источника (кан. Питьевой) отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	72,4165
2	Территория, подлежащая межеванию 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 садоводство	- " -	29,8402 12,7549 7,9510 4,4295 - 0,2603 12,2507 3,9704 0,0167 0,5872
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	42,5763 42,5763

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе

КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Державина - ул. Лейт. Катина - ул. Палубная - ул. Бригадная - ул. Воронежская (пос. Зеленое) в Центральном районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ