



Геоцентр

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

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.geocentr39.ru

Заказчик: ООО «Балтик Штерн»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГОРЬКОГО –
УЛ. ГЕН.-ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. АЗОВСКАЯ – Р. ГОЛУБАЯ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2017г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	2	1:1000

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)	1	1:1000

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая в Ленинградском районе

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГОРЬКОГО –
УЛ. ГЕН.-ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. АЗОВСКАЯ – Р. ГОЛУБАЯ 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.....
4.	Выводы.....
	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 среднеэтажными жилыми домами, восточная часть – в зоне объектов среднего и высшего профессионального образования.

Территория межевания ограничена с юга красными линиями ул. Ген.-лейт. Озерова, с запада красными линиями ул. Горького, с востока красными линиями ул. Азовская, с севера – руслом р. Голубая.

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 кадастровых кварталов 39:15:131843, 39:15:131828, 39:15:131609, 39:15:131608, 39:15:131607, 39:15:131604, 39:15:131602, 39:15:131601, 39:15:121701.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **9 6710 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 28 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 56494 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках получены из ГКН.

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

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

- 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 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. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая в Ленинградском районе.

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

Проектом предлагается:

- сохранить границы 24 ранее образованных земельных участков;
- образовать 3 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель государственной собственности;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая в Ленинградском районе

- образовать 2 земельных участка путем раздела;
- образовать 12 земельных участков из земель государственной собственности.

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. Горького, ул. Азовская. 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 - **1108 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:		
1	39:15:131606:8	21.00
2	39:15:131605:11	1087.00
	ИТОГО	1108.00

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

Фактический показатель земельной доли определяется 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 расчетов площадей земельных участков приведены в таблице 2.

4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая:

Сохраняется:

- 24 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 33403 м².

Образуется и изменяется:

- 5 земельных участков под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 19609 м²;

- 1 земельный участок для перераспределения, площадь – 697 м²;

- 2 земельных участка под многоквартирные дома, общая площадь – 3700 м²;

- 1 земельный участок под водный объект, площадь – 887 м²;

- 1 земельный участок под береговую полосу водного объекта, площадь – 3228 м²;

- 7 земельных участков под улицы, проезды совместного использования, общая площадь – 35558 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. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая в Ленинградском районе

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГОРЬКОГО –
УЛ. ГЕН.-ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. АЗОВСКАЯ – Р. ГОЛУБАЯ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Горького – ул. Ген.-лейт. Озерова – ул. Азовская – р. Голубая в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ