



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. Мельникова Л.Н.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. БЕРЕГОВАЯ – УЛ. СЕРЖАНТСКАЯ –
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗ. ВЕРХНЕГО – УЛ. НЕКРАСОВА
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

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)	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 МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. БЕРЕГОВАЯ – УЛ. СЕРЖАНТСКАЯ –
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗ. ВЕРХНЕГО – УЛ. НЕКРАСОВА
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

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 северо-восточной части города. Часть территории межевания, расположенная вдоль оз. Верхнего находится в зоне городских парков, южная часть – в зоне малоэтажной застройки исторических районов, восточная часть – в зоне общественно-жилого назначения.

Территория межевания ограничена с юга красными линиями ул. Береговая, с запада – территорией оз. Верхнего, с севера – ул. Некрасова, с востока – ул. А. Невского.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:131834, 39:15:131833, 39:15:131832, 39:15:131824, 39:15:131812.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **65 254 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 33 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 57929 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. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде.

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

Ранее образованные земельные участки проектом предлагается:

- сохранить границы 27 земельных участков;
- перераспределить 6 земельных участков.

Проектом предусмотрено образование 9 земельных участков:

- 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности;
- 6 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в 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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

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

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице 1.

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. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде:

Сохраняется:

- 27 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 49548 м².

Образуется и изменяется:

- 4 земельных участка под существующие индивидуальные жилые дома, общая площадь – 4589 м²;

- 2 земельных участка под существующие многоквартирные дома, общая площадь – 4209 м²;

- 1 земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, площадь – 744 м²;

- 2 земельных участка под улицы, общая площадь – 6148 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. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. БЕРЕГОВАЯ – УЛ. СЕРЖАНТСКАЯ –
БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗ. ВЕРХНЕГО – УЛ. НЕКРАСОВА
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Береговая – ул. Сержантская – береговая полоса оз. Верхнего – ул. Некрасова в г. Калининграде

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ