



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: МКУ "Управление капитального
строительства"**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г. Калининград, 2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

Раздел 1. Графические материалы:

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

Раздел 2. Пояснительная записка

Материалы по обоснованию проекта межевания:

Раздел 3. 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, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ
РАЗМЕЩЕНИЕ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА –
УЧАСТКА УЛ. ЛУКАШОВА В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ
РАЗМЕЩЕНИЕ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА –
УЧАСТКА УЛ. ЛУКАШОВА В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

РАЗДЕЛ 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

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

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Северная часть территории межевания находится в зоне лесопарков, городских лесов, отдыха; восточная часть – в зоне общественно-жилого назначения; частично территория расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория межевания ограничена красными линиями ул. Лукашова от пересечения с ул. Горбунова до пересечения с ул. Беланова.

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 39:15:120302, 39:15:120304, 39:15:120305.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **14610 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 7 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 128 5328 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 с проектом межевания в его составе, предусматривающего размещение линейного объекта - участка ул. Лукашова в г. Калининграде.

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

Проектом предлагается:

- сохранить границы 3 ранее образованных земельных участков;
- образовать 8 земельных участков путем раздела;
- образовать 2 земельных участка 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. Лукашова. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями улицы и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - **2216** 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:		
5	39:15:120302:96	2163.00
7	39:15:120302:169	50.00
9	39:15:120304:581	3.00
ИТОГО		2216.00

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:

Сохраняется:

- 3 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 8687 м².

Образуется и изменяется:

- 1 земельный участок под многоквартирный дом, площадь – 9720 м²;
- 1 земельный участок для индивидуального жилищного строительства, площадь – 497 м²;
- 1 земельный участок под нежилые строения, сооружения, площадь – 15643 м²;
- 1 земельный участок под городские леса, площадь – 1241473 м²;
- 6 земельных участков под улично-дорожную сеть, общая площадь – 12648 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)».

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ,
ПРЕДУСМАТРИВАЮЩЕГО РАЗМЕЩЕНИЕ ЛИНЕЙНОГО
ОБЪЕКТА – УЧАСТКА УЛ. ЛУКАШОВА В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

РАЗДЕЛ 3. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ