



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

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах красных линий

ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая
в г. Калининграде

(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

Приложение 1 _____

2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица 1 _____

2.2 Выводы _____

Приложение 2 _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 26.04.2016 г. №574 "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Печатная - ул. П. Морозова - ул. Коммунистическая в г. Калининграде" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением _____

4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № из-КМИ-09/5122 от 13.07.2016г. _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проектам межевания территории в границах красных линий ул. Печатная - ул. П. Морозова - ул. Коммунистическая в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/14227 от 24.06.2016 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая в г. Калининграде разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №465;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 26.04.2016 г. №574 “О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая в г. Калининграде» и заявление гр. Распоповой Т.П. (вход. № 1986-16 от 14.07.2016г.).

Основанием для корректировки проекта межевания территории является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № из-КМИ-09/5122 от 13.07.2016г. и заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Печатная - ул. П. Морозова - ул. Коммунистическая в г. Калининграде исх. № и-КМИ-09/14227 от 24.06.2016 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной, жилой части города. Территория межевания преимущественно находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами и частично в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория межевания с севера ограничена земельным участком с кадастровым номером 39:15:000000:5775 (под обустройство прохода к смежным земельным участкам для ведения садоводства), с востока границами земельных участков с/т Печатное, с юга границами трех земельных участков: 39:15:150852:25, 39:15:150852:65, 39:15:000000:3462, с запада - земельными участками 39:15:150848:13 и 39:15:000000:5620.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах двух кадастровых кварталов: 39:15:150852 и 39:15:150848.

Площадь территории межевания составляет 22023,00 м².

На территории квартала ранее образованно 26 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 21892,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)».

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативной площади земельного участка многоквартирного дома по ул. Печатной, 47 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, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ).

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (КПТ №39/16-ВС-128114 от 08.04.2016 г.)

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:150848:767, 39:15:150848:13, 39:15:150852:51, 39:15:150852:308, 39:15:000000:3462.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам с территориями общего пользования.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельного участка многоквартирного дома по ул. Печатной, 47, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

В проекте межевания определен фактический показатель земельной доли многоквартирного дома ул. Печатной, 47, 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 расчета площади земельного участка приведены в таблице I.

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Печатная – ул. П. Морозова – ул. Коммунистическая в г. Калининграде

- сохраняются границы 21 ранее образованного земельного участка, общей площадью 9318,00 кв.м, в т. ч. в границах проекта 9235,00 кв.м.

Образуемые земельные участки, в т.ч.:		
22	среднеэтажная жилая застройка	1709.00
	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>20.00</i>
23	среднеэтажная жилая застройка	8107.00
24	среднеэтажная жилая застройка	1366.00
24/1	<i>проезд</i>	<i>29.00</i>
25*****	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1661.00
Всего образуемых земельных участков		12843.00

***** Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

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

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории	га	2,2023
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства • под земли общего пользования 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,2843 - - 1,1182 - - - 0,1661
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,9235 0,9235

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

