

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Анализ существующего положения.....
2. Проектное решение.....
3. Выводы.....
4. Основные технико-экономические показатели проекта.....
 Копии графических материалов.....
 Графические материалы.....

## 1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной жилой части муниципального образования "Городской округ "Город Калининград". Объект берет начало от пересечения ул. Ю. Гагарина с ул. Стрелецкой, границы проекта планировки проходят по земельным участкам вдоль ул. Стрелецкой до пересечения с ул. Сузdalской, далее границы проекта планировки проходят по земельным участкам вдоль ул. Сузdalской до просп. Московского.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов:

39:15:132501, 39:15:132512, 39:15:132608, 39:15:132610, 39:15:132801, 39:15:132804, 39:15:132806, 39:15:132901, 39:15:132902, 39:15:132903.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **287850 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 85 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 1033728,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания 113365,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже ПМ-1 «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)» на основании выписок из ГКН.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## 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 выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающего размещение линейных объектов.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- снять с кадастрового учета 2 земельных участка с кадастровыми номерами: 39:15:132512:44, 39:15:132801:44;
- сохранить границы 61 ранее образованных земельных участков;
- образовать 20 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;
- образовать 4 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 10 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Проектом планировки устанавливаются красные линии общегородского значения: ул. Ю. Гагарина, просп. Московского и улиц районного значения: ул. Стрелецкой, ул. Сузdalской, проектируемой улицы. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц. При строительстве дороги может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд, для чего производится раздел земельных участков.

Сведения о земельных участках, образованных путем раздела, подлежащих изъятию, отражены в таблице 1.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

Таблица 1

№ п/п	Образуемый земельный участок	Площадь изымаемого земельного участка (кв.м)	Кадастровый номер земельного участка
1	2	3	2
1	№2	27	39:15:132608:36
2	№3	60	39:15:132608:36
3	№4	6	39:15:132608:36
4	№6	80	39:15:132512:48
5	№10	804	39:15:132512:28
6	№12	1019	39:15:132801:21
7	№17	6092	39:15:132801:19
8	№21	1085	39:15:000000:80
9	№23	1093	39:15:132804:27
10	№35	175	39:15:132801:5
11	№36	25	39:15:132512:10
12	№37	98	39:15:132512:33
13	№38	773	39:15:132801:18
14	№39	362	39:15:132902:707
15	№40	4385	39:15:132806:3
<b>ИТОГО</b>		<b>16084</b>	

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## **Расчет нормативной площади 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 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times Y_{\text{з.д.}}$$

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

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

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующего многоквартирного дома по ул. Ю. Гагарина, 10 – ул. Стрелецкой, 2, 4, 6 приведены в таблице 2.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева  
в Центральном районе, предусматривающий размещение линейного объекта

Таблица 2

<i>№ уч-ка</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Год стр-ва</i>	<i>Кол. эт.</i>	<i>Общ. площ. жил. пом.</i>	<i>Общ. площ. нежил. пом.</i>	<i>Кол кв.</i>	<i>Удельн. показатель зем. доли</i>	<i>Норматив. площаадь зем. уч., кв.м</i>	<i>Фактич. Коэффи.</i>	<i>Проектная площаадь, кв.м</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>										
5	многоквартирный малоэтажный дом по по ул. Ю. Гагарина, 10 – ул. Стрелецкой, 2, 4, 6	до 1945	3	1272.20	0.00	24	2	2544.40	1.94	2464.00

### 3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающего размещение линейных объектов:

- сохраняется 73 ранее образованных земельных участков общей площадью – 938763,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания - 82125, м<sup>2</sup>;
- образуется 34 земельных участка, в т.ч.:

1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под строительство малоэтажных многоквартирных и усадебных жилых домов), в т. ч.:	13563.00
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций	10.00
1/2	водоохранная зона ручья Гагаринского	11206.00
1/3	береговая полоса ручья Гагаринского	26.00
1/4	водоохранная зона ручья Гагаринского	10461.00
2*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	27.00
3*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	60.00
4*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	6.00
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под существующий многоквартирный дом), в т. ч.:	2464.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1047.00
6*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	80.00
7	коммунальное обслуживание (под строительство очистных сооружений дождевого коллектора), в т. ч.:	136.00
7/1	береговая полоса ручья Гагаринского	94.00
8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов), в т. ч.:	1403.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	47.00
9	обслуживание автотранспорта (под существующую автостоянку), в т. ч.:	1600.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	488.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	75.00
9/3	водоохранная зона пруда	13.00
10*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица, изъятие для муниципальных нужд)	804.00
11	объекты придорожного сервиса (под существующее здание автосервиса с автостоянкой), в т. ч.:	1965.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	452.00
11/2	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	235.00
12*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица, изъятие для муниципальных нужд)	1019.00
13	обслуживание автотранспорта (под существующие гаражные боксы	850.00

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузальская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

	и территорию для их обслуживания), в т. ч.:	
14	обслуживание автотранспорта (под существующие гаражные боксы и территорию для их обслуживания), в т. ч.:	6640.00
14/1	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	1487.00
14/2	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	105.00
15	коммунальное обслуживание (под опору ВЛЭП У110-2 № 6)	2.00
16**	общественное использование объектов капитального строительства (под строительство объектов общественного и коммунального назначения (котельная, пожарное депо, очистные сооружения, паркинги и прочее))	43.00
17*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица, изъятие для муниципальных нужд), в т. ч.:	6092.00
17/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
18	общественное использование объектов капитального строительства (под строительство объектов общественного и коммунального назначения (котельная, пожарное депо, очистные сооружения, паркинги и прочее)), в т. ч.:	37432.00
18/1	охранная зона ЛЭП высокого напряжения	18139.00
18/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	14657.00
19	коммунальное обслуживание (под строительство ТП)	110.00
20	объекты придорожного сервиса (под существующую блочную автозаправочную станцию), в т. ч.:	3199.00
20/1	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	36.00
20/2	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	498.00
21*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Сузальская, изъятие для муниципальных нужд)	1085.00
22	объекты придорожного сервиса (под существующее здание автоцентра), в т. ч.:	1636.00
22/1	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	363.00
22/2	охранная зона инженерных коммуникаций	123.00
23*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица, изъятие для муниципальных нужд)	1093.00
24*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ю. Гагарина), в т. ч.:	8284.00
24/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
25*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая), в т. ч.:	21280.00
25/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
25/2	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
25/3	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
25/4	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
26*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица местного значения), в т. ч.:	4838.00
26/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
27*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	742.00
28*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая	10980.00

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

	улица районного значения)	
29*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица местного значения)	919.00
30*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	8.00
31*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	15881.00
32*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Сузdalская)	60306.00
32/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
33*	земельные участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	10284.00
34*	земельные участки (территории) общего пользования (просп. Московский), в т. ч.:	20930.00
34/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
34/2	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
35	под строительство продовольственного магазина	175.00
36	для строительства гаража	25.00
37	под опоры ВЛЭП У110-2+9 №10	98.00
38	под сад-огород	773.00
39	для ведения садоводства	362.00
40	под устройство гостевой автостоянки для обслуживания административных и производственных зданий	4385.00

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

\*\* Земельный участок полностью расположен в охранной зоне линии электропередач 110 кВ ВЛ.

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

Сведения об образуемых земельных участках, вновь образуемых частях земельных участков, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже ПМ-2 «Проект межевания территории (основной чертеж)».

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

#### 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>28,7850</b>	<b>28,7850</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b>  <b>территории жилой застройки, из них:</b>  - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки  <b>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)</b>  <b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b>  <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>  <b>сверхнормативная территория</b> для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	<b>23,5761</b>  <b>0,2464</b>  <b>0,2464</b>  <b>5,3477</b>  <b>16,4718</b>  -	<b>23,5761</b>  <b>1,7430</b>  <b>1,7430</b>  <b>5,3613</b>  <b>16,4718</b>  -
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>  Ранее образованные, сохраняемые земельные участки в границах проекта	- " -	<b>8,2125</b>	<b>8,2125</b>

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Сузdalская – просп. Московский в Ленинградском районе, предусматривающий размещение линейных объектов.

## ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ