

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

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

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой части муниципального образования "Городской округ "Город Калининград". Объект берет начало от пересечения с общегородской магистралью – шос. Балтийское и заканчивается на пересечении с улицей районного значения - ул. Магнитогорская.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 39:15:110602, 39:15:110604, 39:15:110605, 39:15:110607, 39:15:110608, 39:15:110609, 39:15:110613, 39:15:110619, 39:15:110620, 39:15:110626, 39:15:110627, 39:15:110632, 39:15:110633, 39:15:110634, 39:15:110640, 39:15:110646, 39:15:110648, 39:15:110651, 39:15:110653.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **74240 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 124 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 307718 м², в т.ч. в границах проекта межевания 17670 м².

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

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

-снять с кадастрового учета 18 земельных участков с КН 39:15:000000:6565, 39:15:000000:6560, 39:15:000000:3823, 39:15:000000:6566, 39:15:000000:7139, 39:15:000000:7109, 39:15:110608:121, 39:15:000000:7142, 39:15:000000:6562, 39:15:000000:3791, 39:15:000000:6573, 39:15:000000:7122, 39:15:000000:6563, 39:15:000000:6564, 39:15:000000:3681, 39:15:000000:3799, 39:15:110648:1115, 39:15:000000:5833;

- сохранить границы 113 ранее образованных земельных участков;

-образовать 19 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;

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

- образовать 6 земельных участков 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 улицы районного значения – ул. Карташева. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанной улицы. При строительстве дороги может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд.

Сведения о частях земельных участков, подлежащих изъятию, отражены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь изымаемой части земельного участка (кв.м)
1	2	3
1	39:15:110605:22	31
2	39:15:110602:3	54
3	39:15:110602:112	164
4	39:15:110619:49	36
5	39:15:110620:11	62
6	39:15:110620:16	84
7	39:15:110620:17	18
8	39:15:110646:67	72
9	39:15:110648:1099	102
ИТОГО		623

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

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

строительства.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов 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. площасть зем. уч., кв.м</i>	<i>Фактич. Коэффи.</i>	<i>Проектная площасть, 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>
Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:										
17	многоквартирный малоэтажный дом по ул. Карташева, 49	до 1945	2	175.80	0.00	3	2.84	499.27	2.69	473.00
20	многоквартирный среднеэтажный дом по шос. Балтийскому, 116	1978	5	4552.90	0.00	90	1.32	6009.83	1.34	6098.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				4728.70		93		6509.10		6571.00

3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Карташева в Центральном районе г. Калининграда:

- сохраняется 113 ранее образованных земельных участков общей площадью – 282865.00 м², в т.ч. в границах проекта межевания - 14825.00 м²;
- образуется 26 земельных участков, в т.ч.:

<i>№ п/п</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Площадь</i>	<i>Примечание</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
<i>1</i>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 115)	1004.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110605:22</i>
<i>1/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	130.00	-
<i>2*</i>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	31.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110605:22; изъятие для муниципальных нужд</i>
<i>3**</i>	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 88)	546.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110602:3</i>
<i>3/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	245.00	-
<i>4*</i>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	54.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110602:3; изъятие для муниципальных нужд</i>
<i>5**</i>	предпринимательство	3611.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110602:112</i>
<i>5/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	62.00	-
<i>5/2</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	943.00	-
<i>6*</i>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	164.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110602:112; изъятие для муниципальных нужд</i>
<i>7</i>	историко-культурная деятельность (под объект культурного наследия местного (муниципального) значения - Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года)	945.00	<i>перераспр. зем уч. 39:15:110619:39, и гос.зем.</i>
<i>7/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	108.00	-
<i>8</i>	религиозное использование (под строительство православного храма)	8502.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110619:49</i>
<i>8/1</i>	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	119.00	-

9*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	23.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110619:49;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
10*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	13.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110619:49;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
11	для индивидуального жилищного строительства (для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 56а)	1631.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:11</u>
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	111.00	-
12*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	62.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:11;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
13	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 56)	762.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:16</u>
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	44.00	-
14*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	84.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:16;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
15	для индивидуального жилищного строительства	532.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:17</u>
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	46.00	-
16*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	18.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:17;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
17	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Карташева, 49)	473.00	<u>перераспр. зем уч. 39:15:110640:6 и</u> <u>гос.зем.</u>
18	склады (для благоустройства территории плодово-овощной базы)	132.00	<u>многоконтурный (2 контура);</u> <u>раздел зем.уч. 39:15:110646:67</u>
18/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	16.00	-
18/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	21.00	-
19*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	72.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110646:67;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
20	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по шос. Балтийскому, 116)	6098.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110648:1099</u>
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	2250.00	-
20/2	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения</i>	1165.00	-

21*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	102.00	<i>раздел зем.уч. 39:15:110648:1099; изъятие для муниципальных нужд</i>
22***	коммунальное обслуживание (1 этап. Строительство коллектора бытовой канализации пос. им. А. Космодемьянского)	678.00	<i>многоконтурный (3 контура)</i>
22/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	4.00	-
23*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	51480.00	-
23/1- 23/12	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	4.00	-
24*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Челюскинская)	4795.00	<i>многоконтурный (3 контура)</i>
25*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ижорская)	965.00	-
26*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Аральская)	2323.00	-
27	коммунальное обслуживание (очистные сооружения ливневой канализации)	500.00	
28	коммунальное обслуживание (очистные сооружения ливневой канализации)	445.00	
Всего образуемых земельных участков		86045.00	
в т. ч. в границах проекта		54515.00	-

**Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения*

населения и организаций коммунальными услугами.

***Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от железной дороги.*

****Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к смежным земельным участкам.*

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)».

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	7,4285	7,4285
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территории жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли) территория общего пользования (муниципальные земли) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	5,1560	5,4515 0,0662 0,0553 0,0109 0,0118 5,1560 5,2170 0,1565 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	2,2725 1,7670	1,9770 1,4825

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

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

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

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ