

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

ТО «Архстудия»
ООО «Никор Проект»

Заказчик –
ООО «Западный терминал»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах
ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская –
ул. Стрелецкая
в Ленинградском районе г. Калининграда**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ**

г. Калининград
ООО «Никор Проект»
2008 г.

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

ТО «Архстудия»
ООО «Никор Проект»

236006, г. Калининград, Московский пр., 12, тел. 34-22-93

Лицензия ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1

Лицензия УФСБ по Калининградской области Б 283051 рег. № 141 на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну

Заказчик –
ООО «Западный терминал»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах

ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская –

ул. Стрелецкая

в Ленинградском районе г. Калининграда

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н.И.Ефимова

Главный архитектор проекта

О.В. Мезей

г. Калининград

ООО «Никор Проект»
2008 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Главный архитектор проекта

О.В. Мезей

Ст. инженер-экономист

С.Н. Русанова

Техник-архитектор

Н.И. Шаймухаметова

Справка ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных, противопожарный норм.

Главный архитектор проекта

О.В. Мезей

ОБЩИЙ СОСТАВ

1. Пояснительная записка
2. Графический материал:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Опорный план (план фактического использования территории с планировочными ограничениями и планом красных линий)	ПП – 1	1:2000
2.	Проект границ земельных участков	ПП – 2	1:2000
3.	Схема функционального зонирования I очереди строительства проекта планировки территории и инженерного обеспечения в границах ул. Литовский вал – Ю. Гагарина – граница городской черты в Ленинградском районе г. Калининграда (Восточный жилой район-II)	ПП – 3	б/м
4.	Проект границ земельных участков в квартале, ограниченном ул. Ю. Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Дачная в Ленинградском районе г. Калининграда – I этап I очереди строительства	ПП-4	1:1000
5.	Проект границ земельных участков в квартале по ул. Стрелецкая в Ленинградском районе г. Калининграда – I этап I очереди строительства	ПП-5	1:1000

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Введение	9
2. Анализ существующего положения	13
3. Архитектурно-планировочное решение Восточного жилого района II, функциональное зонирование и предложения по градостроительному регламентированию территории I очереди строительства.....	17
4. Проектное решение территории межевания.....	25
5. Расчёт площади территорий межевания, нормативных земельных участков существующих жилых зданий, элементов благоустройства.....	30
6. Выводы	36
7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	38
8. Исходная документация:	
○ Постановление мэра г. Калининграда № 2403 от 24.10.2007 г. «О предоставлении ООО «Западный терминал» земельного участка в границах ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская – ул. Стрелецкая в Ленинградском районе для комплексного освоения в целях жилищного строительства»;	
○ Постановление мэра г. Калининграда № 2750 от 24.11.2006 г. «Об утверждении проектной документации» г. Калининград. Восточный жилой район-II. Проект планировки территории и инженерного обеспечения в границах ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – граница городской черты в Ленинградском районе»;	
○ Постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» № 499 от 24.03.2008 г. «О корректировке проекта «Город Калининград. Восточный жилой район – II. Проект планировки территории и инженерного обеспечения в границах ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – граница городской черты в Ленинградском районе».	
○ Постановление главы администрации Ленинградского района № 173 от 14.04.2008 г. «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территорий в границах красных линий улиц Литовский вал – Ю. Гагарина – Малоярославская – Стрелецкая в Ленинградском районе г. Калининграда»;	
○ Российская газета № 81 (3648) от 15.04.2008 г. – извещение о публичных слушаниях;	
○ Еженедельная Калининградская городская газета «Гражданин» № 19 – публикация протокола публичных слушаний от 23.04.08 г., заключение по итогам проведения публичных слушаний;	

- Еженедельная Калининградская городская газета «Гражданин» № 7 (30) от 4.04.2008 г. – информация о проведении публичных слушаний;
- Администрация Ленинградского района городского округа «Город Калининград», исх. № 1661 от 15.05.2008 г. – заключение по итогам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий улиц Литовский вал – Ю. Гагарина – Малоярославская – стрелецкая в Ленинградском районе
- Протокол проведения публичных слушаний от 23.04.2008 г. по проекту межевания территорий в границах красных линий улиц Ю. Гагарина – Малоярославская – Стрелецкая в Ленинградском районе, утвержденный администрацией Ленинградского района городского округа «Город Калининград»
- МУП «Городской центр геодезии»; ноябрь 2007 г. – карта (план) границ земельного участка ООО «Западный терминал», М 1: 5000;
- ООО «Геоид», 4.02.2008 г. – инвентаризация земельных участков по. ул. Стрелецкая, (Ленинградский район) на 4 листах М 1: 5000, М 1: 2000;
- Комитет муниципального имущества г. Калининграда, исх. № 04-6/722 от 21.03.2008 г. – информация по земельным участкам;
- Дополнительная информация к проекту межевания:
 - схема М 1: 500;
 - водовод по Восточному жилому району, М 1: 500;
- МУП «Городской центр геодезии – дежурный план г. Калининграда для разработки проектных предложений по трассам инженерных коммуникаций (по заявке ООО «Западный терминал» № 1846 от 14.03.2008 г.)
- Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация», исх. 30-1240 от 27.02.2008 г. – справка по существующим многоквартирным жилым домам, находящимся в границах межевания
- Администрация Ленинградского района, исх. № 3880 от 24.12.2007 г. – информация о наличии договоров краткосрочной аренды;
- Отдел водных ресурсов по Калининградской области, исх. № Р 7-36-144 от 26.02.2008 г. – сведения о водных объектах;
- МУП г. Калининграда «Городской центр геодезии», исх. № 439 от 6.06.2007 г. – о корректировке красных линий в жилом районе «Восток-2»;
- УГИБДД УВД по Калининградской области – согласование транспортной инфраструктуры Восточного жилого района II.

9. Графический материал

- Опорный план (план фактического использования территории с планировочными ограничениями и планом красных линий)
- Проект границ земельных участков
- Схема функционального зонирования I очереди строительства проекта планировки территории и инженерного обеспечения в границах ул. Литовский вал – Ю. Гагарина – граница городской черты в Ленинградском районе г. Калининграда (Восточный жилой район-II)
- Проект границ земельных участков в квартале, ограниченном ул. Ю.

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

Гагарина – ул. Стрелецкая – ул. Дачная в Ленинградском районе г. Калининграда – I этап I очереди строительства

- Проект границ земельных участков в квартале по ул. Стрелецкая в Ленинградском районе г. Калининграда – I этап I очереди строительства

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории, расположенной в границах улиц Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская – ул. Стрелецкая В Ленинградском районе г. Калининграда, разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений" с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000г., постановление правительства № 615;
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 " Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах" с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000г., постановление правительства № 615; ;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации (принятым Государственной Думой 8 апреля 1998 год); от 22 декабря 2004г.№ 190-ФЗ;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», (принятым Государственной Думой 24 ноября 1999 года) от 2 января 2000г.№ 28-ФЗ;
- Законом Калининградской области «О земле», принятым Областной Думой 27 мая 1999 года; -
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18июля 2001г.№ 78-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года от 15 октября № 136-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 года № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землестроительной документации;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об

утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;

- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;

- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 года № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

- Проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства, составу и содержанию работ.»

- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г, утвержденных Росземкадастром;

- Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года

№ 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования (межевания) в городе Калининграде",

- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

- Положение "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользования в застройке городов и других поселений»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г. Калининграда № 2403 от 24.10.2007 г. «О предоставлении ООО «Западный терминал» земельного участка в границах ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская – ул. Стрелецкая В Ленинградском районе для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с проектной документацией «Город Калининград. Восточный жилой район - II. Проект планировки территории и инженерного обеспечения в границах улиц Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – граница городской черты в Ленинградском районе»,

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

утвержденной Постановлением главы г. Калининграда – мэра города № 2750 от 24.11.2006 года, а также с учетом корректировки проекта планировки, рассмотренном на публичных слушаниях 23.04.2008 г. Основание корректировки проекта планировки - Постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» № 499 от 24.03.2008 г.

Границы территорий межевания установлены в соответствии с Постановлением мэра г. Калининграда № 2403 от 24.10.2007 г, определены картой (планом) границ земельных участков, подготовленной МУП «Городской центр геодезии» (прилагается в разделе «Исходная документация»)

Общая площадь территории межевания **81,9760 га.**

Картой (планом) границ земельного участка определены три территории межевания:

Земельный участок №1 – 8,3446 га.

В том числе:

- Охранная зона инженерных коммуникаций – 0,1723 га
- Водоохранная зона ручья - 2,9107 га

Земельный участок № 2 – 7, 2323 га.

В том числе:

- Охранная зона инженерных коммуникаций – 0,0380 га
- Водоохранная зона ручья - 1,8291 га
- Охранная зона ЛЭП - 1,1566 га

Земельный участок № 3 – 66,3991 га.

В том числе:

- Охранная зона ЛЭП - 7,5424 га

Территории межевания расположены в границах следующих кадастровых кварталов:

Территория межевания I - 39:15:13 26 08 ;

II - 39:15:13 25 12 ;

III - 39:15:13 28 01.

К разделу прилагается «Схема участков межевания в границах кадастровых кварталов».

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения Управления Роснедвижимости по Калининградской области (территориальный отдел № 1) – кадастровые планы земельных участков (выписки из государственного земельного кадастра); карта (план) границ земельного участка ООО «Западный терминал» М 1: 5000 – МУП «Городской центр геодезии», 4.11.2007 г.; проектный план границ земельных участков М 1: 2000, М 1: 5000 – ООО «Геоид» 4.02.2008 г.; информация Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по существующим жилым зданиям.

Приняты во внимание данные дежурного плана г. Калининграда для разработки проектных предложений по трассам инженерных коммуникаций, предоставленные МУП «Городской центр геодезии», информация Комитета муниципального имущества, информация о наличии договоров краткосрочной аренды Администрации Ленинградского района, сведения о водных объектах Отдела водных ресурсов по Калининградской области.

2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория предоставленная ООО «Западный терминал» под комплексное освоение в целях жилищного строительства, расположена в восточной части г. Калининграда на территории жилого района «Восток – II».

Общая площадь территории в утвержденных границах межевания – 1,9760 га.

Территория, предоставленная ООО «Западный терминал» под комплексное освоение в целях жилищного строительства, состоит из 3 территорий межевания в основном, ограниченных красными линиями существующих и проектируемых жилых улиц, границами с/т «Сад № 9» и границами земельных участков ранее созданных под существующие гаражные общества, существующую железнодорожную ветку «Промжелдортранс», воинские части и спортклуб ОСТО РФ - аэродром «Делау».

Существующая жилая застройка на данной территории представлена 3-этажным жилым домом довоенной постройки по ул. Ю. Гагарина, двумя 5-этажными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами по ул. Стрелецкая.

Часть территории, примыкающей к ул. Ю.Гагарина занята старовозрастными плодовыми насаждениями и самовольно возведенными гаражами.

На территории имеются планировочные ограничения – часть территории расположена в санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения (гаражных обществ и производственных предприятий) согласно материалам утвержденного в 2006г. проекта планировки жилого района «Восток-II» и Генерального плана муниципального образования «Город Калининград».

По территории, примыкающей к ул. Ю.Гагарина протекает ручей Гагаринский.

Рельеф основной части территории ровный, спокойный.

Территория межевания I - расположена в границах кадастрового квартала 39:15:13 26 08

Согласно карте (плану) границ земельного участка, выполненной МУП

«Городской центр геодезии», площадь территории межевания 8,3446 га.

Территория, в основном, расположена в водоохранной зоне ручья Гагаринский, составляющей 50 м, прибрежная защитная полоса – 5 м (информация отдела водных ресурсов по Калининградской области, исх. № Р7-36-144 от 26.02.2008 г.).

Ручей Гагаринский принадлежит к бассейну реки Преголя, берет начало за 4-ой Большой Окружной дорогой. Ниже Московского проспекта в ручье расположен русловой пруд Ялтинский. Воды ручья обеспечивают водообмен в пруду Ялтинском. По берегам располагаются пустыри, частично садово-огородные участки. Ручей Гагаринский несет значительную антропогенную нагрузку вследствие сбросов неочищенных и недостаточно очищенных сточных вод промышленными объектами и коммунальными хозяйствами. Из-за систематического загрязнения сточными водами коммунального хозяйства, ручей потерял свою рыбохозяйственную значимость.

Пунктами 15-16 ст. 65 ВК, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заилиения водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, в пределах водоохранных зон водных объектов устанавливается специальный режим осуществления водохозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон **запрещается**:

- Использование сточных вод для удобрения почв;
- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями в водоохранных зонах **запрещается**:

- Распашка земель;
- Размещение отвалов размываемых грунтов;

В границах водоохранных зон и их прибрежных защитных полос **допускается**:

- Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану

водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.

По территории проходят инженерные коммуникации, имеет место усадебная жилая застройка с участками от 470 до 1300 кв.м.

Существующая усадебная жилая застройка расположена в 50 метровой санитарно-защитной зоне от воинской части. При условии сокращения до 25 м границы зоны ограничения от указанного объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду, санитарно-защитная зона пройдет практически по красной линии застройки.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано 16 земельных участков, площадью 11919,0 кв.м. и ранее сформировано 9 земельных участков, площадью 4560,0 кв.м.

Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков 16479,0 кв.м.

Территория межевания II - расположена в границах кадастрового квартала 39:15:13 25 12

Площадь территории межевания – 7,2323 га.

$\frac{1}{2}$ часть территории расположена в водоохранной зоне ручья Гагаринский, информация по ручью приведена при описании существующего положения территории межевания I.

По территории проложены инженерные коммуникации, воздушная линия электропередач ВЛ – 110 кВ с охранной зоной 20 м по обе стороны.

Частично территория находится в 50 метровой санитарно-защитной зоне от воинской части. При условии сокращения границы зоны до 25 м, граница санитарно-защитной зоны пройдет по красной линии застройки.

Существующая жилая застройка представлена 3-4 этажными жилыми домами довоенной постройки, рядом расположены гаражи и садово-огородные участки.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано 12 земельных участков, площадью 6583,0 кв.м. и ранее сформирован 1 земельный участок, площадью 954,0 кв.м.

Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков 7537,0 кв.м.

Территория межевания III - расположена в границах
кадастрового квартала 39:15:13 29 01
Площадь территории межевания – 66,3991 га.

Территория, в основном, свободна от застройки.

Существующая жилая застройка представлена двумя 5-ти этажными жилыми домами 1969 и 1996 гг. постройки.

По территории межевания в направлении запад-восток проходит городской водовод; запад – северо-восток – воздушная линия электропередач ВЛ – 110 кВ.; имеют место и другие инженерные коммуникации.

Часть территории с западной и северной сторон находится в 50-ти метровой границе зоны ограничений от объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, в частности, воинской части, аэродрома; с южной стороны – производственно-складской базы ОАО «Модуль».

При условии сокращения границы зоны ограничений от отдельных объектов до 25 м, высвобождается территория для перспективного жилищного строительства.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано 51 земельный участок, площадью 130985,0 кв.м. и ранее сформировано 7 земельных участков, площадью 5091,0 кв.м.

Общая площадь ранее созданных и ранее сформированных земельных участков 136076,0 кв.м.

Полная информация о ранее созданных и ранее сформированных участках приведена на листе ПП-1, М 1: 2000.

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ВОСТОЧНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА II, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ I ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1 Архитектурно-планировочное решение

Жилой район Восток - II является продолжением Восточного жилого района I. Расположен в границах пос. Васильково на севере, железнодорожной грузовой ветки на востоке, береговой линии реки Новая Преголя на юге, ул. Литовский вал на западе и ул. Ю.Гагарина на северо-западе.

Планировочные решения жилого района базируются на основе генерального плана г. Калининграда (Научно-проектная фирма «Энко», 2000 г.), основной социально-экономической концепции развития городской среды, природных и культурно-исторических особенностях г. Калининграда, комплексном градостроительном анализе проектируемой территории и современных тенденциях в развитии городской среды.

В разработанном проекте предусматриваются следующие принципиальные направления социально-градостроительной политики города:

- максимальное освоение проектируемой территории;
 - экологическая безопасность;
 - чёткая организация движения транспорта и пешеходов;
 - разработка мероприятий по качественному улучшению состояния городской среды;
 - определение удобных площадок для жилищного строительства, бизнеса, торговли, науки, управления, отдыха и других функций;
 - мероприятия по охране природного и культурного наследия;
 - мероприятия по озеленению и благоустройству жилой территории, развитию транспортной и инженерной инфраструктур;
- определение свободных площадок под проектирование;
- максимально интенсивное освоение пригодных для застройки территорий с достижением нормативной плотности населения

Формирование проектируемого жилого района представляет архитектурно-планировочную композицию квартальной структуры, предлагаемую в первую очередь на свободных от застройки участках. Изменение функционального использования и реорганизация территорий даёт возможность высвободить дополнительные площади и использовать их под строительство общественно-жилых зон с многоквартирной 5-7 эт. жилой застройкой с отдельными доминантами до 12 этажей и объектами обслуживания – детскими садами, начальной школой.

Реконструкция существующей магистральной сети и формирование новых районных и магистральных улиц позволит обеспечить транспортной связью жилой район Восток – II и прилегающие к нему с севера и востока жилые кварталы с центром города.

Жилая застройка решена отдельными жилыми кварталами на свободных участках. Преобладающая этажность от 5 до 7 с доминантами до 12 этажей. Ранее запроектированные кварталы усадебной застройки по ул. Стрелецкой дополняются многоквартирной жилой застройкой до 4-х эт., проектом предложено в этом районе максимально повысить плотность застройки.

Вдоль основных магистральных улиц возможна застройка повышенной этажности 5 - 7 этажей доминантами до 12 эт., объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями, магазинами, ресторанами, кафе, а также предприятиями, расположенными в первых этажах зданий.

Для кварталов, удалённых от магистральных улиц, предлагается 5 - 7-этажная застройка с отдельными доминантами до 12 эт.

Использование в застройке зданий различной этажности позволяет создать в архитектурно-планировочном решении разнообразную городскую среду, избежать монотонность.

На территории всего проектируемого жилого района Восток – II предусматривается реконструкция существующих и строительство новых транспортных направлений.

Предусматривается разбивка скверов, бульваров, озеленение основных улиц и пешеходных направлений.

**3.2. Функциональное зонирование и предложения
по градостроительному регламентированию территории I очереди
строительства**

Основные функциональные зоны:

I. Жилые зоны

А) Зона индивидуальной и малоэтажной застройки

Ж 1-1 Территория жилой застройки усадебного типа (с при квартирными участками 200-400 м²) и многоквартирной жилой застройки до 4х этажей

Б) Общественно - жилая зона

ЖЗ-1/01

Территория многоквартирной жилой 5-7-этажной застройки с отдельными доминантами до 12 этажей и объектами обслуживания (в составе зоны – жилая застройка, объекты обслуживания, детские сады, начальная школа, зеленые насаждения общего пользования, озеленение санитарных и водоохранных зон)

II. Общественно - производственные зоны

О 1

Территория объектов обслуживания, учреждений досуга районного значения

III. Зоны рекреационного назначения

Р 1

Территория зелёных насаждений

IV. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Д – 1

Территория улиц и проездов

Д – 2

Основные пешеходные направления в границах проектных красных линий

V. Производственные зоны

П 2 Территория для размещения объектов обслуживания транспорта

П 1/0 Территория объектов производственного и коммунально-складского назначения с санитарной зоной не более 50 м

VI. Прочие зоны

С Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов

**Предложения по градостроительному регламентированию
(по «Методическим рекомендациям по разработке схем зонирования территории городов», МДС 30-1.99, Москва, 1999 г.)**

Маркировка	Название	Основное использование	Дополнительное использование	Запрещённое использование
1	2	3	4	5
I. Жилые зоны				
А) Зона индивидуальной и малоэтажной застройки				
<u>Ж 1-1</u>	Территория жилой застройки усадебного типа (с при квартирными участками 150-400 м ²) и многоквартирной жилой застройки до 4x этажей	Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа с при квартирными участками до 400 м ² ; блокированные жилые дома с при квартирными участками 150 – 400 м ² ; многоквартирные дома до 4x этажей ,магазины площадью до 40 м ² (кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов). Благоустройство и озеленение	Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами, сады, огороды, бани, сауны при условии канализации стоков; сооружения для содержания мелкого домашнего скота и птицы, сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей; парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; для жилых домов усадебного типа: встроенные и отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки не более чем на два транспортных средства на один земельный участок; для блокированных жилых домов: встроенные и отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, не более чем на одно транспортное средство на один земельный участок. Условно разрешённые виды использования: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания: школы начальные и средние; объекты, связанные с отправлением культа, предприятия общественного питания, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, помещения для занятия спортом, библиотеки, аптеки, небольшие гостиницы, пансионаты, почтовые отделения, телефон, телеграф	- // -
Б) Общественно - жилая зона				
<u>Ж3-1/01</u> (ОЖ)	Территория многоквартирной жилой	Многоквартирная жилая застройка 5-7 этажей с отдельными доминантами до 12 этажей, объекты обслуживания районного значения, как	- // -	-//-

	застройки в 5-7 этажей с отдельными доминантами до 12 этажей и объектами обслуживания районного значения	встроенные в первые этажи жилых зданий или пристроенные к ним, так и в отдельно стоящих зданиях, озеленение и благоустройство, парковки и стоянки автомобилей для нужд данной зоны. Процент застройки общественного назначения до 30% от общей площади застройки. детские сады, начальные школы, зеленые насаждения общего пользования.		
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

II. Общественно-производственные зоны

<u>О 1</u> (ОП Пр3)	Территория объектов обслуживания, досуга районного значения	Учреждения воспитания и образования, учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, учреждения отдыха и рекреационные территории, гостиницы, учреждения культуры и искусства, учреждения, связанные с отправлением культа; предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организаций и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, научные и административные организации, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса, жилая застройка, озеленение и благоустройство территории Параметры: 1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% от площади первого этажа дома. 2. Высота зданий для всех основных строений количество наземных этажей до 9 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли – не более 30 м, как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.	Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. Условно разрешённые виды использования: крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; временные сооружения мелкорозничной торговли; казино, общественные туалеты	Всякое строительство, не указанное в пунктах 3 и 4
------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

<u>О 5</u> (ОП. Пр 3)	Зона рекомендуемого использования первых этажей зданий для размещения объектов обслуживания районного значения	Кафе, бары, магазины продовольственных и промышленных товаров, парикмахерские, ювелирные мастерские, аптеки, кабинеты практикующих врачей, офисы фирм и компаний, конторы, отделения банков, агентства, расположенные в первых этажах зданий, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, автостоянки и парковки для нужд данной зоны		Всякое строительство, не указанное в пунктах 3 и 4
III. Зоны рекреационного назначения				
<u>Р 1</u> (Р5. Пр 3)	Территория зелёных насаждений	Благоустройство и озеленение территории; пляжи, спортивные и игровые площадки, аттракционы, летние театры, концертные площадки, организация пешеходных направлений	Автостоянки, вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.), прокладка инженерных коммуникаций. Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): кафе, бары, закусочные, объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты, бани, сауны	
IV. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры				
<u>Д – 1</u>	Зона железной дороги; территория улиц и проездов	Улицы, проезды, остановки общественного транспорта, парковки, прокладка инженерных коммуникаций; железная дорога	Благоустройство и озеленение	Всякое строительство, кроме остановочных павильонов
<u>Д – 2</u>	Основные пешеходные направления	Организация остановок пешеходных направлений, малые архитектурные формы, озеленение и благоустройство	Мелкие объекты торговли и питания, проведение инженерных коммуникаций (общей площадью до 50 м ²)	Всякое строительство, не указанное в пунктах 3 и 4
V. Производственные зоны				
<u>П 2</u> (П4 Пр3)	Территория для размещения объектов	Размещение автостоянок, многоярусных парковок, автосервисов, в том числе автомоек, автозаправочных станций, в том числе газовых	Озеленение, благоустройство территорий, установка рекламных щитов, размещение мелких объектов торговли и питания	- // -

	обслу-жива-ния транспорта			
<u>П 1/0</u> (П4 Пр3)	Территория промышлен-ных предпри-ятий, терри-тория произ-водственного и коммуналь-но-складского назначения с санитарной зоной не более 50 м	Промышленные предприятия, предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности. Высота зданий не более 16 м до конька кровли	Предприятия по обслуживанию транспортных средств, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, инженерные сооружения	- // -
VI. Прочие зоны				
<u>С</u> (Пр1 Пр3)	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов	Реконструкция существующих усадебных жилых домов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, но не более чем на 30%	Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы	Жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразова-тельные школы, учреждения здравоохране-ния и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды

4. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания выполнен в соответствии с проектной документацией «Город Калининград. Восточный жилой район - II. Проект планировки территории и инженерного обеспечения в границах ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – граница городской черты в Ленинградском районе», утвержденной Постановлением главы г. Калининграда – мэра города № 2750 от 24.11.2006 года, корректировкой проекта планировки, рассмотренном на публичных слушаниях 23.04.2008 г.

Проектом межевания определены площадь и границы земельных участков, под объекты строительства; границы земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд (детские дошкольные учреждения, улично-дорожная сеть); выявлены обременения в границах формируемых земельных участков.

Согласно утвержденному «Проекту планировки территории Восточного жилого района – II», корректировке проекта, проектом границ земельных участков предлагаются к ликвидации, следующие ранее созданные и сформированные земельные участки,

В границах территории межевания – I

- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 2 под существующее здание мастерской, площадь - 550,0 кв.м.

Примечание – в соответствии с решением арбитражного суда от 2.04.2008 г., земельный участок под существующее здание мастерской, принадлежащей ООО «БАЛТВИМ-СЕРВИС», ликвидируется еще и по следующим причинам – данное здание расположенного на существующих магистральных инженерных коммуникациях общегородского значения, магистральном водоводе диаметром 600 мм, канализационном коллекторе диаметром 1000 мм.

- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 16 под с/о хозяйство, площадь - 725,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 18 под сад-огород, площадь - 490,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 19 под сад-огород, площадь - 577,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 20 ... (нет данных), площадь - 526,0 кв.м.
- ранее сформированный участок № 21 под огородное хозяйство, площадь - 925,0 кв.м.

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

- ранее сформированный участок № 22 под огородное хозяйство, площадь - 412,0 кв.м.
- ранее сформированный участок № 23 под гараж, площадь - 30,0 кв.м.
- ранее сформированный участок № 24 под гараж, площадь - 30,0 кв.м.
- ранее сформированный участок № 25 под огородное хозяйство, площадь - 680,0 кв.м.

Итого ранее созданные и сформированные земельные участки, предлагаемые к ликвидации 4945,0 кв.м

В границах территории **межевания –II**

- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 1 под строительство гаража, площадь - 25,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 2 под строительство магазина автозапчастей, площадь - 90,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 3 под существующий гараж, площадь - 75,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 4 под существуемый гараж, площадь - 77,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 5 под существующий гараж, площадь - 26,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 6 для ведения садово-огородного хозяйства, площадь - 349,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 7 под существующий гараж, площадь - 15,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 11 для ведения садово-огородного хозяйства, площадь - 765,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 13 под сад-огород, площадь 954,0 кв.м.

Итого ранее созданные и сформированные земельные участки, предлагаемые к ликвидации 2376,0 кв.м

В границах территории **межевания –III**

- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 48 под пастбище, площадь 79843,0 кв.м.

- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 49 под сущ. гараж, площадь 70,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 50 для ведения с/о хозяйства, площадь 549,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 51 под строительство магазина, площадь 175,0 кв.м.
- ранее созданный и зарегистрированный в ЕГРЗ земельный участок № 52 под сад -огород, площадь 773,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 53 под с/о хозяйство, площадь 400,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 54 под с/о хозяйства, площадь 1624,0 кв.м.
- ранее сформированный земельный участок № 55 под сущ. огород, площадь 667,0 кв.м.

Итого ранее созданные и сформированные земельные участки, предлагаемые к ликвидации 84101,0 кв.м

Границы остальных ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков принимаются без изменений.

На листе ПП – 1 приведены подробные данные по ранее созданным, сформированным и ликвидируемым земельным участкам по территориям межевания.

Границы формируемых земельных участков определены согласно решению проекта планировки территории Восточного жилого района –II, их площадь и функциональное назначение (разрешенное использование) приведены на листе ПП-2.

В нижеследующей таблице приводятся общие данные по земельным участкам в границах территорий межевания:

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица 1

№№ на листе ПП-2	Наименование	Площадь Кв.м.	Примечание
	Территория межевания I		
1,3- 15,17	Ранее созданные земельные участки	11534,0	Существующие, сохраняемые
	Формируемые земельные участки • <i>Под размещение объектов строительства общественно- жилой зоны</i>		Проектируемые
26	Земельный участок под строительство многоквартирной жилой застройки 5-7 этажей с отдельными доминантами до 12 эт. и объектами обслуживания	69330,0	
	• <i>Под существующий сохраняемый жилой фонд</i>		
27,28	Земельные участки под жилые дома по ул. Стрелецкая, 11,29	2379,0	
	Территория межевания II		
8,9,10,12	Ранее созданные земельные участки	5161,0	Существующие, сохраняемые
	Формируемые земельные участки • <i>Под размещение объектов строительства общественно- жилой зоны</i>		Проектируемые
14,15	Земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов 5-7 эт. с отдельными доминантами до 12 эт. и объектами обслуживания	50676,0	
	• <i>Под существующий сохраняемый жилой фонд</i>		
16	Земельный участок под жилой дом по ул. Гагарина 2-4,6-8,10, по ул. Стрелецкая 2-6	5316,0	
	Территория межевания III		
1-45, 47 56-59	Ранее созданные земельные участки	51975,0	Существующие, сохраняемые
	Формируемые земельные участки • <i>Под размещение объектов строительства общественно-</i>		Проектируемые

жилой зоны			
60-71	Земельные участки под строительство жилой застройки усадебного типа с приквартирными участками 200-400 кв.м и многоквартирной до 4-х этажей	52036,0	
72-77	Земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов 5-7 эт. с отдельными доминантами до 12 эт., и объектами обслуживания	310031,0	
Всего		362067,0	
<ul style="list-style-type: none"> <i>Под размещение объектов строительства социальной инфраструктуры</i> 			
78	Земельный участок под строительство объектов обслуживания, учреждений досуга районного значения	8055,0	
<ul style="list-style-type: none"> <i>Под существующий сохраняемый жилой фонд</i> 			
79	Земельный участок под жилые дома 14-16, 18-24 по ул. Стрелецкая	6028,0	
Итого по территориям межевания I, II, III			
<ul style="list-style-type: none"> <i>Ранее созданные сохраняемые земельные участки</i> 		68670,0	
<ul style="list-style-type: none"> <i>Формируемые земельные участки под размещение объектов строительства общественно- жилой зоны</i> 		482073,0	
<i>Из них</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Жилая застройка усадебного типа, многоквартирная до 4 этажей;</i> <i>Многоквартирная жилая застройка 5-7-12 этажей с объектами обслуживания</i> 		52036,0	
<ul style="list-style-type: none"> <i>Формируемые земельные участки под размещение объектов строительства социальной инфраструктуры</i> 		430037,0	
<ul style="list-style-type: none"> <i>Формируемые земельные участки под существующий сохраняемый жилой фонд</i> 		8055,0	
		13723,0	

5. РАСЧЁТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ, ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

5.1. РАСЧЕТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ

Проект межевания территории выполнен по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, участков предлагаемых к ликвидации согласно утвержденному проекту планировки «Город Калининград. Восточный жилой район – II. Проект планировки территории и инженерного обеспечения в границах ул. Литовский вал – ул. Ю.Гагарина - граница городской черты в Ленинградском районе», и с учетом корректировки проекта планировки, рассмотренном на публичных слушаниях 23.04.2008 г.

Площадь территории межевания в границах отводов земельных участков -

Территория межевания I – 83446,0 кв. м.

Территория межевания II – 72323,0 кв.м.

Территория межевания III – 663991,0 кв.м.

При определении площади территорий , подлежащих межеванию, в данном проекте учтены –

- Общая площадь сохраняемых, ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков;
- Улицы, дороги, проезды, площади;
- Прочие территории.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{T.m.} - S_{c.z.y} - S_{B.o.} - S_{y.d.pl.}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

$S_{T.M.}$ - площадь территории межевания I, II, III.;

$S_{c.3.y}$ - площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков

$S_{y.d.pl}$ – площадь улиц, дорог, площадей;

$S_{c.3.z}$ – площадь санитарно-защитных зон предприятий

Площадь территории межевания I –

$S_m = 83446,0 - 11534,0 - 95,0$

Площадь территории, подлежащей межеванию – **71817,0 кв.м.**

Площадь территории межевания II –

$S_m = 72323,0 - 5161,0 - 7971,0$

Площадь территории, подлежащей межеванию – **59191,0 кв.м.**

Площадь территории межевания III –

$S_m = 663991,0 - 51975,0 - 186358,0 - 9694,0$

Площадь территории, подлежащей межеванию – **415964,0 кв.м.**

5.2. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчёт нормативной площади земельных участков существующих жилых зданий произведён с учётом удельного показателя земельной доли, приходящей на 1 м² общей площади жилых помещений.

Расчёт нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

где $S_{норм.}$ – нормативный размер участка, м²

S – общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{z.d.}$ – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчётов формируемых площадей земельных участков приведены в нижеследующей таблице.

Дополнительно приводятся расчеты нормативной площади элементов благоустройства существующей жилой застройки.

Расчёт площади формируемых земельных участков существующих жилых домов в границах территорий межевания
 (СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»)

Таблица 2

№ зем. участка на листе ПП-2	Адрес жилых домов	Год стр-ва	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещ., кв. м	Общая площадь нежилых помещ., кв. м	Кол-во кварт., кв. м	Удел. показ. зем. доли	Нормат. площ. земел. уч., кв. м	Проект площ. Всего, кв. м	Проект. площ. земел. участка в т.ч.	
										норм., кв. м	сверх-норм. кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
16	ул. Гагарина 2-4, 6-8,10, ул. Стрелецкая, 2-6	До 1945 г	3-4	2740,4	-	48	1,8	4933,0	5316,0	4933,0	383,0
79	ул. Стрелецкая, 14-16	1969	5	1742,6	-	40	1,31	2282,8	6028,0	4220,0	1808,0
	Ул. Стрелецкая, 18-24	1969	5	1478,8	-	27	1,31	1937,2			
27	Ул. Стрелецкая, 11		1	79,0	-	1	-	600,0	873,0	600,0	273,0
28	Ул. Стрелецкая, 29		1	85,0	-	1	-	600,0	1506,0	600,0	906,0
ВСЕГО формируемых земельных участков существующих жилых зданий				6125,8		117		10353,0	13723,0	10353,0	3370,0

Расчет нормативной площади элементов благоустройства существующей жилой застройки по ул. Ю.Гагарина.

Таблица 3

п/п	Показатели	Норма обеспеченности, кв.м/ чел	Нормативная площадь, кв.м.	Проектное решение, кв.м.
1	2	3	4	5
1	Население – 79 человек			
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	0,7	55,3	55,3
3	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	7,9	7,9
4	Площадка для занятий физкультурой	2,0 50%	158,0 79,0	158,0 79,0
5	Автостоянка для временного хранения автомобилей	0,8	63,0	63,0
6	Площадка для хозяйственных целей (для сушки белья, для чистки вещей)	0,3	23,7	23,7
7	Зеленые насаждения	6,0	474,0	474,0

Расчет нормативной площади элементов благоустройства существующей жилой застройки по ул. Стрелецкая

Таблица 4

п/п	Показатели	Норма обеспеченности, кв.м/ чел	Нормативная площадь, кв.м.	Проектное решение, кв.м.
1	2	3	4	5
1	Население – 204 человека			
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	0,7	142,8	142,8
3	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	20,4	20,4
4	Площадка для занятий физкультурой	2,0 50%	408,0 204,0	408,0 204,0
5	Автостоянка для временного хранения автомобилей	0,8	163,2	163,2
6	Площадка для хозяйственных целей (для сушки белья, для чистки вещей)	0,3	61,2	61,2
7	Зеленые насаждения	6,0	1224,0	1224,0

6. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории, расположенной в границах улиц Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская – ул. Стрелецкая в Ленинградском районе г. Калининграда -

В границах территории межевания I

Сохраняются

16 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков суммарной площадью 11534,0 кв.м.

Формируются

- 1 земельный участок под размещение многоквартирной жилой застройки 5-7 этажей с отдельными доминантами до 12 этажей и объектами обслуживания площадью 69330,0 кв.м
- 2 земельных участка под существующие сохраняемые жилые дома площадью 2379,0 кв.м. из них:
 - Ул. Стрелецкая, 11 – 873,0 кв. м.
 - Ул. Стрелецкая, 29 – 1459,0 кв.м.

Земельные участки под зеленые насаждения общего пользования площадью – 108,0 кв.м.

В границах территории межевания II

Сохраняются

4 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков суммарной площадью 5161,0 кв.м.

Формируются

- 2 земельных участка под размещение многоквартирной жилой застройки 5-7 этажей с отдельными доминантами до 12 этажей и объектами обслуживания площадью 50676,0 кв.м

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

- 1 земельный участок под существующий сохраняемый жилой дом площадью 5316,0 кв.м. (ул. Ю. Гагарина 2-4, 6-8, 10; ул. Стрелецкая 2-6)

Земельные участки под зеленые насаждения общего пользования площадью – 3199,0 кв.м.

В границах территории межевания III

Сохраняются

51 ранее созданный и ранее сформированный земельный участок суммарной площадью 51975,0 кв.м.

Формируются

18 земельных участков под размещение объектов общественно-жилой зоны общей площадью 362067,0 кв.м.

Из них:

- 12 земельных участков под жилую застройку усадебного типа и многоквартирную до 4-х этажей площадью 52036,0 кв.м.
- 6 земельных участков под многоквартирную жилую застройку 5-7 этажей с отдельными доминантами до 12 этажей и объектами обслуживания площадью 310031,0 кв.м

1 земельный участок под размещение объектов социальной инфраструктуры площадью 8055,0 кв.м.

1 земельный участок под существующие сохраняемые жилые дома площадью 6028,0 кв. м. (ул. Стрелецкая 14-16, 18-24).

Земельные участки под зеленые насаждения общего пользования площадью – 12974,0 кв.м.

**7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Таблица 5

№ № п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Всего по территориям межевания I,II,III		В том числе					
					Территория I		Территория II		Территория III	
			Современное состояние	Расчетный срок	Современное состояние	Расчетный срок	Современное состояние	Расчетный срок	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Территория межевания	кв.м.	819760,0	819760,0	83446,0	83446,0	72323,0	72323,0	663991,0	663991,0
1	Территории, подлежащие межеванию, всего в том числе			546972,0		71817,0		59191,0		415964,0
1.1	Территории жилой застройки	-«-		495796,0		71709,0		55992,0		368095,0
	из них:	-«-								
	-территории 5-7 эт. жилой застройки с отдельными доминантами до 12 эт. и объектами обслуживания (Ж 3-1/01.)	-«-		430037,0		69330,0		50676,0		310031,0
	- территории жилой застройки усадебного типа с при квартирными участками 200-400 кв.м, многоквартирной до 4 этажей (Ж 1-1.)	-«-		52036,0		-		-		52036,0
	- территории существующей сохраняемой жилой застройки усадебного типа, многоквартирной 2- 3-5 эт.	-«-		13723,0		2379,0		5316,0		6028,0
1.2	Территории объектов социальной инфраструктуры (0.1.)	-«-		8055,0		-		-		8055,0
1.3	Территории коммунально-производственной застройки (П 1/0.)	-«-		26840,0		-		-		26840,0
1.4	Зеленые насаждения общего пользования (Р 1.)	-«-		16281,0		108,0		3199,0		12974,0
2.	Территории не подлежащие межеванию			272788,0		11629,0		13132,0		248027,0
	в том числе									
2.1	- территории ранее созданных и сформированных земельных участков	-«-	160092,0	68670,0	16479,0	11534,0	7537,0	5161,0	136076,0	51975,0
2.2	- улицы, дороги, проезды, площади (Д-1.)	-«-		194424,0		95,0		7971,0		186358,0
2.3	-территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и других объектов (С.)	-«-		9694,0		-		-		9694,0

Проект межевания территории ул. Литовский вал – ул. Ю. Гагарина – ул. Малоярославская - ул. Стрелецкая в г. Калининграде

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

**8. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

9. ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ