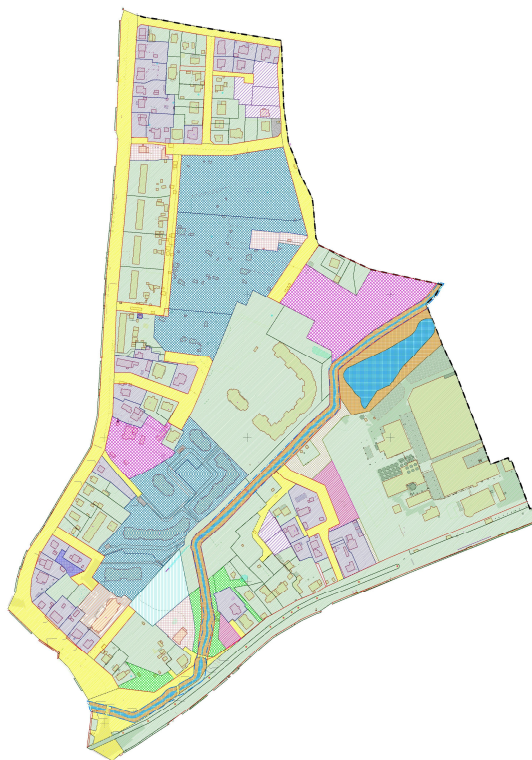


Заказчик: гр. Огурецкий П.В.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА –
ГРАНИЦА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ – УЛ. Ю. ГАГАРИНА
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	1	1:2000

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	2	1:2000

Приложения:

- Исходная документация

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА –
ГРАНИЦА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ – УЛ. Ю. ГАГАРИНА
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

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

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной жилой части города. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» территория межевания находится в зонах: ОЖ (зона застройки малоэтажными жилыми домами), Ж-3 (зона застройки малоэтажными жилыми домами), П-3 (зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации), ПР-2 (зона прочих городских территорий).

Территория межевания ограничена:

с севера - красными линиями улицы местного значения – ул. Сурикова;
с запада - красными линиями улицы районного значения - ул. Орудийная;
с юга - красными линиями общегородской магистрали – ул. Ю. Гагарина;
с востока – границей городской черты.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:132001, 39:15:132002, 39:15:132701, 39:15:132702, 39:15:131932, 39:15:131924, 39:15:131922, 39:15:131920, 39:15:131915.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **38 5050 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 172 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 28 9357 м², в т.ч. в границах межевания 27 0400 м².

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

Сведения о ранее образованных земельных участках получены из ГКН.

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе.

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009, Земельным кодексом РФ гл. V.4. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами и устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009, предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, существующими объектами капитального строительства, в том числе существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства), гаражами устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 76 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 1 земельного участка;
- образовать 61 земельный участок путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 28 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 6 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков.

Проектом планировки устанавливаются красные линии магистральной улицы районного значения – ул. Орудийная, а также устанавливаются красные линии внутриквартальных проездов соединяющих ул. Орудийную с ул. Ю. Гагарина. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных объектов и 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	39:15:132001:133	23
2	39:15:132001:395	54
3	39:15:132001:26	15
4	39:15:132001:21	3965
5	39:15:132001:969	36
6	39:15:132001:969	144
7	39:15:132001:969	81
8	39:15:132001:387	430
9	39:15:132001:46	189
ИТОГО		4940

5. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности 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.

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. площадь зем. уч., кв.м</i>	<i>Фактич. Кэфф.</i>	<i>Проектная площадь, 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.:										
24	многоквартирный малоэтажный дом по ул. Орудийной, 44-48	до 1945	2	687.90	0.00	15	2.84	1953.64	3.94	2710.00
25	многоквартирный малоэтажный дом по ул. Орудийной, 38-42А	до 1945	2	903.20	0.00	19	2.84	2565.09	3.46	3126.00
36	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Орудийной, 30А	2014	15	6500.00	0.00	84			0.63	4063.00
37	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Орудийной, 30В	2015	15	6416.50	0.00	83			0.41	2644.00
39	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Орудийной, 30Б	2015	13	15247.30	0.00	180			0.34	5243.00
40	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Орудийной, 20В	2013	9	10430.00	0.00	145			0.64	6655.00
42	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Орудийной, 20Б	2012	9	5167.00	0.00	75			0.84	4315.00
53	многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Орудийной, 18Д	2016	5	2930.00	0.00	49			1.03	3032.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				48281.90		650				31788.00

ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории:

- сохраняется 76 ранее образованных земельных участков общей площадью – 97890 м², в т.ч. в границах проекта межевания – 83580 м²;

- образуется 96 земельных участков в, в т.ч.:

1	коммунальное обслуживание	318
1/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	4
2	для индивидуального жилищного строительства	830
2/1	<i>охранная зона ТП -</i>	68
3	для индивидуального жилищного строительства	957
4	для индивидуального жилищного строительства	823
5*	земельные участки (территории) общего пользования	435
6	для индивидуального жилищного строительства	772
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	23
7	для индивидуального жилищного строительства	718
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	186
8	для индивидуального жилищного строительства	606
9	для индивидуального жилищного строительства	617
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	260
10	для индивидуального жилищного строительства	688
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	285
11	для индивидуального жилищного строительства	330
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	14
12	для индивидуального жилищного строительства	1237
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	22
13	для индивидуального жилищного строительства	1300
14	для индивидуального жилищного строительства	998
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	28
15	для индивидуального жилищного строительства	1326
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	97
16	для индивидуального жилищного строительства	815
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	246
17	для индивидуального жилищного строительства	1393
18	для индивидуального жилищного строительства	640
19*	земельные участки (территории) общего пользования (пер. Старокаменный)	1710
20	дошкольное, начальное и среднее общее образование	18160
21	ведение садоводства	410
22	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1045
23	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14715
24	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2710
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	251

24/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	204
24/3	охранная зона ТП -	71
25**	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3126
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	179
25/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	28
25/3	охранная зона ТП -	8
25/4	проезд -	106
26	объекты гаражного назначения	27
27	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5890
27/1	охранная зона ТП -	42
28	для индивидуального жилищного строительства	1214
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	53
29	для индивидуального жилищного строительства	1072
30	для индивидуального жилищного строительства	947
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	42
31	для индивидуального жилищного строительства	1383
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	34
31/2	охранная зона ЛЭП -	81
32	дошкольное, начальное и среднее общее образование	5477
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	133
32/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	57
32/3	охранная зона ЛЭП -	175
33*	земельные участки (территории) общего пользования	590
34	для индивидуального жилищного строительства	1106
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	43
34/2	охранная зона ЛЭП -	106
35	коммунальное обслуживание	87
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	11
36	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4063
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	421
36/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	483
36/3	проезд -	602
37	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2644
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1008
37/2	проезд -	438
38	коммунальное обслуживание	69
39	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5243
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1420
39/2	проезд -	592
40	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6655
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	2353
40/2	проезд -	633
40/3	пешеходная связь -	91
40/4	проезд -	219
41	коммунальное обслуживание	37

42	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4315
42/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>588</i>
42/2	<i>пешеходная связь -</i>	<i>156</i>
43*	земельные участки (территории) общего пользования	1835
44	для индивидуального жилищного строительства	699
44/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>19</i>
45	для индивидуального жилищного строительства	720
45/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>168</i>
46	ведение огородничества	521
47	для индивидуального жилищного строительства	850
48	для индивидуального жилищного строительства	969
48/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>189</i>
49	для индивидуального жилищного строительства	552
49/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>7</i>
50	для индивидуального жилищного строительства	942
51	для индивидуального жилищного строительства	495
51/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>35</i>
52	для индивидуального жилищного строительства	608
52/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>73</i>
53	среднеэтажная жилая застройка	3032
54*	земельные участки (территории) общего пользования	1159
55	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха)	4350
55/1	<i>полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -</i>	<i>1165</i>
57*	земельные участки (территории) общего пользования	443
58	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1552
59	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	915
60	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1065
60/1	<i>полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -</i>	<i>105</i>
60/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>86</i>
61	общественное питание	817
62*	земельные участки (территории) общего пользования	224
63	для индивидуального жилищного строительства	1356
64	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	870
64/1	<i>полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -</i>	<i>255</i>
64/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>485</i>
65	для индивидуального жилищного строительства	1500
65/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>105</i>
65/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>82</i>
65/3	<i>полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -</i>	<i>197</i>

66*	земельные участки (территории) общего пользования	4800
67	для индивидуального жилищного строительства	791
68	для индивидуального жилищного строительства	702
69	для индивидуального жилищного строительства	688
69/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>124</i>
70	для индивидуального жилищного строительства	618
70/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>63</i>
71	для индивидуального жилищного строительства	2000
71/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>343</i>
71/2	<i>санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -</i>	<i>96</i>
72	для индивидуального жилищного строительства	695
72/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>94</i>
73	для перераспределения со смежными земельными участками	106
75	для индивидуального жилищного строительства	2155
75/1	<i>проезд -</i>	<i>80</i>
75/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>155</i>
76	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	533
76/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>29</i>
77	развлечения, магазины	1854
77/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>136</i>
78	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	1615
78/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>430</i>
78/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>243</i>
79*	земельные участки (территории) общего пользования	395
79/1	<i>береговая полоса руч. Гагаринского -</i>	<i>68</i>
80	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	406
80/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>66</i>
80/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>70</i>
81	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса)	4947
81/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>389</i>
82	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса)	8755
82/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>47</i>
82/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>18</i>
82/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>16</i>
82/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>140</i>
82/5	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>10</i>
82/6	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>9</i>
82/7	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>200</i>
82/8	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>33</i>
82/9	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>168</i>
82/10	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>430</i>

82/11	охранная зона инженерных коммуникаций -	67
82/12	охранная зона инженерных коммуникаций -	40
82/13	охранная зона инженерных коммуникаций -	51
82/14	охранная зона инженерных коммуникаций -	97
82/15	охранная зона инженерных коммуникаций -	130
82/16	охранная зона инженерных коммуникаций -	69
82/17	охранная зона инженерных коммуникаций -	38
82/18	охранная зона инженерных коммуникаций -	107
82/19	охранная зона инженерных коммуникаций -	180
82/20	охранная зона инженерных коммуникаций -	230
82/21	охранная зона инженерных коммуникаций -	21
82/22	охранная зона инженерных коммуникаций -	33
82/23	охранная зона инженерных коммуникаций -	28
82/24	охранная зона инженерных коммуникаций -	71
82/25	охранная зона инженерных коммуникаций -	74
83	водные объекты	2875
84	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	15119
84/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	57
84/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	100
84/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	284
85	для индивидуального жилищного строительства	1800
86	коммунальное обслуживание	412
87	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	51
88*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ю. Гагарина)	4985
89*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Орудийная)	21620
89/1-89/6	охранная зона геодезического пункта -	16
90*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Сурикова)	2075
91*	земельные участки (территории) общего пользования	2930
92*	земельные участки (территории) общего пользования	2750
93*	земельные участки (территории) общего пользования	3590
94*	земельные участки (территории) общего пользования	4215
95*	земельные участки (территории) общего пользования	3925
95/1	береговая полоса руч. Гагаринского -	50
96	водные объекты	5325
97	производственная деятельность	42780
98	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	28050
98/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	6003
Всего образуемых земельных участков		296530

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 «Основная часть (чертеж межевания территории)».

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА –
ГРАНИЦА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ – УЛ. Ю. ГАГАРИНА
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ