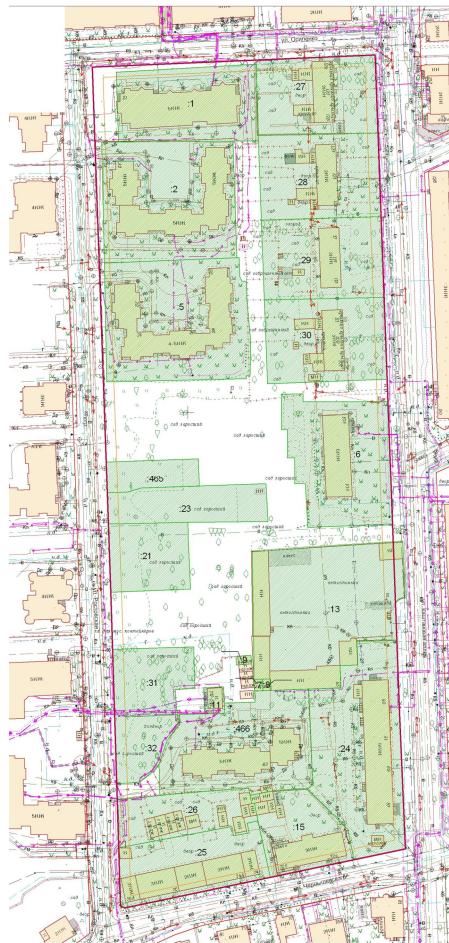


Заказчик: ООО «Европейский дом»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. РОСТОВСКАЯ – УЛ. ОСИПЕНКО – УЛ. КАШТАНОВАЯ
АЛЛЕЯ – УЛ. ЧЕРНЫШЕВСКОГО В ЦЕНТРАЛЬНОМ
РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

Том 3

Проект межевания



Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2015 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда



пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.gcg39.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Анализ существующего положения**
- 2. Проектное решение**
- 3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов**
- 4. Выводы**
- 5. Основные технико-экономические показатели проекта**

Графические материалы

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория межевания ограничена с севера красными линиями ул. Осипенко, с востока красными линиями ул. Каштановая аллея, с юга – красными линиями ул. Чернышевского, с запада - красными линиями ул. Ростовская.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121337, 39:15:121312, 39:15:121322, 39:15:121330, 39:15:121339, 39:15:121344, 39:15:121340.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **71373 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 24 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 45052 м², в т.ч. в границах красных линий 44928 м².

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

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.

В соответствии со Ст. 39.28. Земельного кодекса РФ перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 12 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121337:2 и 39:15:121337:5;
- перераспределить 9 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121337:1, 39:15:121337:6, 39:15:121337:13, 39:15:121337:21, 39:15:121337:28, 39:15:121337:29, 39:15:121337:30, 39:15:121337:31, 39:15:121337:32 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 7 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
 - 1 земельный участок под строительство многоквартирных домов 5-8 этажей;
 - 2 земельных участка под проезд;
 - 4 земельных участка общее пользование территории.

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 МП Геоцентр

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда

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.

3. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ 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 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

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

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

Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.

№ уч-ка	Разрешенное использование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Фактич. Коэффи.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	под многоквартирный дом по ул. Осипенко, 21	2002	5	3215.6	0	45	1.31	4212.44	0.88	2835.00
2	под многоквартирный дом по ул. Ростовская, 32	2001	5	3874.3	0	70	1.31	5075.33	0.91	3536.00
3	под многоквартирный дом по ул. Ростовская, 22-30	1995	5	3189.7	0	60	1.31	4178.51	1.33	4515.00
4	под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 119-123	1945	3	728.9	0	10	2.00	1457.80	3.51	2556.00
5	под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 113-117	1960	2	390.1	0	12	2.72	1061.07	6.48	2406.00
6	под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 107-111	до45	2	421.3	0	8	2.84	1196.49	6.67	2670.00
7	под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 103-105	1969	5	1668.5	89.3	38	1.36	2390.61	1.65	2900.00
Всего:				13488.40	89.30	243		19572.25		21418.00

4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе:

Сохраняется:

- 12 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 15097 м².

Уточняется:

- 2 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 7793 м².

Образуется:

- 7 земельных участков под многоквартирный дом, общая площадь – 21418 м²;
- 3 земельных участка под строительство многоквартирных домов 5-8 этажей, общая площадь – 15109 м²;
- 2 земельных участка под проезд, общая площадь – 416 м².
- 4 земельных участка общее пользование территории, общая площадь – 19333 м².

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

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

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	7,1373	7,1373
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территория 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	- " -	5,6276 2,1418 - - - - 1,9749 - 1,5109	5,6276 3,6527 - 3,6527 - - - 1,9749 - - 1,5097
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	1,5097 1,5097	1,5097 1,5097

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда

КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ