

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

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

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

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

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов:

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

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **287850 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 82 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 1047521,00 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)» 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.

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

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 67 ранее образованных земельных участков;
- образовать 19 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;
- образовать 6 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 10 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 улиц общегородского значения: ул. Ю. Гагарина, просп. Московского, улицы районного значения - ул. Суздальской и проектируемой улицы, а также улицы местного значения - ул. Стрелецкой (разрабатываемый Генеральный план городского округа "Город Калининград"). Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц. При строительстве дороги может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд, для чего производится раздел земельных участков.

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

Таблица 1

№ п/п	Образуемый земельный участок	Площадь изымаемого земельного участка (кв.м)	Кадастровый номер земельного участка
1	2	3	2
1	№2	27	часть 39:15:132608:36
2	№3	60	часть 39:15:132608:36
3	№4	6	часть 39:15:132608:36
4	№6	82	часть 39:15:132512:48
5	№10	836	часть 39:15:132512:28
6	№12	1055	часть 39:15:132801:21
7	№17	6516	часть 39:15:132801:19
8	№19	278	часть 39:15:132801:45
9	№22	1085	часть 39:15:000000:80
10	№24	1093	часть 39:15:132804:27
11	№36	175	39:15:132801:5
12	№37	25	39:15:132512:10
13	№38	98	39:15:132512:33
14	№39	773	39:15:132801:18
15	№40	362	39:15:132902:707
16	№41	4385	39:15:132806:3
ИТОГО		16856	

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

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

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

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка, 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 земельного участка существующего многоквартирного дома по ул. Ю. Гагарина, 10 – ул. Стрелецкой, 2, 4, 6 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.:										
5	многоквартирный малоэтажный дом по по ул. Ю. Гагарина, 10 – ул. Стрелецкой, 2, 4, 6	до 1945	3	1272.20	0.00	24	2	2544.40	1.94	2462.00

3. ВЫВОДЫ

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

- сохраняется 68 ранее образованных земельных участков общей площадью – 917800,00 м²;

- образуется 35 земельных участков, в т.ч.:

1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под стр-во малоэтажных многоквартирных и усадебных жилых домов), в т. ч.:	13563.00
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций	10.00
1/2	водоохранная зона ручья Гагаринского	11206.00
1/3	береговая полоса ручья Гагаринского	26.00
1/4	водоохранная зона ручья Гагаринского	10461.00
2*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	27.00
3*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	60.00
4*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	6.00
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под существующий многоквартирный дом), в т. ч.:	2462.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1045.00
6*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Стрелецкая, изъятие для муниципальных нужд)	82.00
7	коммунальное обслуживание (под стр-во очистных сооружений дождевого коллектора), в т. ч.:	136.00
7/1	береговая полоса ручья Гагаринского	94.00
8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в т. ч.:	1465.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	57.00
9	обслуживание автотранспорта (под сущ. автостоянку), в т. ч.:	1568.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	481.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	77.00
9/3	водоохранная зона пруда	13.00
10*	зем. участки (территории) общего пользования (проект. улица, изъятие для муниципальных нужд)	836.00
11	объекты придорожного сервиса (под сущ. здание автосервиса с автостоянкой), в т. ч.:	1929.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	452.00
11/2	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	236.00
12*	зем. участки (территории) общего пользования (проект.улица, изъятие для муниципальных нужд)	1055.00
13	объекты гаражного назначения (под сущ.гаражные боксы и территорию для их обслуживания)	850.00
14	объекты гаражного назначения (под сущ. гаражные боксы и территорию для их обслуживания), в т. ч.:	6261.00
14/1	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	1430.00
14/2	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	105.00
15*	зем. участки (территории) общего пользования (проект. улица, изъятие для муниципальных нужд), в т. ч.:	6514.00
15/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00

16	коммунальное обслуживание (под опору ВЛЭП У110-2 № 6)	52.00
17	коммунальное обслуживание, в т. ч.:	35066.00
17/1	охранная зона ЛЭП высокого напряжения	15773.00
17/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	17008.00
18	спорт (под физкультурно-оздоровительные сооружения), в т. ч.:	81390.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2182.00
19*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Суздальская, изъятие для муниципальных нужд)	278.00
20	коммунальное обслуживание (под строительство ТП)	110.00
21	объекты придорожного сервиса (под существующую блочную автозаправочную станцию), в т. ч.:	3199.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	36.00
21/2	охранная зона инженерных коммуникаций	498.00
22*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Суздальская, изъятие для муниципальных нужд)	1085.00
23	объекты придорожного сервиса (под существующее здание автоцентра), в т. ч.:	1636.00
23/1	охранная зона линии электропередач 110 кВ ВЛ	363.00
23/2	охранная зона инженерных коммуникаций	123.00
24*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Суздальская, изъятие для муниципальных нужд)	1093.00
25*	зем. участки (территории) общего пользования (ул.Ю.Гагарина), в т. ч.:	8284.00
25/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
26*	зем. участки (территории) общего пользования (ул.Стрелецкая), в т.ч.:	22091.00
26/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
26/2	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
26/3	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
26/4	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
27*	зем.участки (территории) общего пользования (проектируемая улица местного значения), в т. ч.:	4838.00
27/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
28*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	739.00
29*	зем. участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	11311.00
30*	зем. участки (территории) общего пользования (проектируемая улица местного значения)	920.00
31*	зем. участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	26.00
32*	зем. участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	18267.00
33*	зем. участки (территории) общего пользования (ул. Суздальская)	60771.00
33/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00
34*	зем. участки (территории) общего пользования (проектируемая улица районного значения)	10284.00
35*	земельные участки (территории) общего пользования (просп. Московский), в т.ч.:	13403.00
35/1	охранная зона пункта ГСС (пост. 1170 от 7.10.1996 г.)	4.00

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

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

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	28,7850	28,7850
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	31,1657	31,1657
	в том числе:			
	территории жилой застройки, из них:	- " -	1,7490	1,7490
	- территория малоэтажной застройки	- " -	1,7490	1,7490
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	3,5364	3,5364
	территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	16,1970	16,1970
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	9,6833	9,6833
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	-	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные, сохраняемые земельные участки в границах проекта	- " -	9,17800	9,17800

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

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

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

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ