Геоцентр

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

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

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Заказчик: ООО «Примавера»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОСП. МИРА – УЛ. СЕРЖ. КОЛОСКОВА – РУЧЕЙ ПАРКОВЫЙ – ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОГО ПАРКА КУЛЬТУРЫ И ОТДЫХА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор МП «Городской
центр геодезии» Л.И.Глеза

г. Калининград, 2015 г.

Геоцентр

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

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

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

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. Выводы

4. Основные технико-экономические показатели проекта

Копии графических материалов

Графические материалы

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в зоне развития административно-делового Центра и западной парковой жилой зоне. В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория межевания расположена в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ) и зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Территория межевания ограничена красными линиями общегородской магистрали – просп. Мира, красными линиями улицы районного значения - ул. Серж. Колоскова, красными линиями улицы местного значения - пер. Серж. Колоскова, территорией ручья Паркового и границами ранее образованных земельных участков. Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:111019, 39:15:111101, 39:15:111102, 39:15:111103, 39:15:111109.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **135290** м^2.

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

Площадь всех ранее образованных земельных участков 74387 м^2, в т.ч. в границах межевания 70917 м^2.

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

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах просп. Мира – ул. Серж. Колоскова – руч. Парковый – граница территории Центрального парка культуры и отдыха в Центральном районе.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- снять с кадастрового учета 1 земельный участок с КН 39:15:111109:781;
- уточнить границы 1 земельного участка с КН 39:15:111109:1 (под размещение НТО);
- сохранить 56 ранее образованных земельных участков;
- образовать 22 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 15 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.

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г.

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

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

где $S_{норм.к.}$ - нормативный размер земельного участка, м^2

$S_{ж.}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м^2

$У_{з.д.}$ - 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 1.

Таблица 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	Удельн. показатель зем. доли фактич.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Площадь территории межевания									**135290.00**
Образуемые земельные участки, в т.ч.:										
1	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по проезду Октябрьский 2-й, 5)	2011	6	2350.40	0.00	13	1.16	2726.46	**0.77**	**1810.00**
2	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 6А,корп. 4)	2004	8	2346.50	0.00	14	0.96	2252.64	**0.96**	**2260.00**
3	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 6В)	2004	7	2917.70	0.00	13	1.05	3063.59	**0.88**	**2554.00**
4	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 4)	1978	4	1736.70	0.00	16	1.47	2552.95	**2.43**	**4215.00**
5	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 2А)	2000	6	7382.00	0.00	35	1.16	8563.12	**0.70**	**5141.00**

3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах просп. Мира – ул. Серж. Колоскова – руч. Парковый – граница территории Центрального парка культуры и отдыха в Центральном районе:

- сохраняется 56 ранее образованных земельных участков общей площадью – 46950.00 м^2, в т.ч. в границах межевания - 46897.00 м^2;

- уточняются границы земельного участка с КН 39:15:111109:1;

- образуется 37 земельных участков и 2 части ранее образованного земельного участка, в т.ч.:

1	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по проезду Октябрьский 2-й, 5)	**1810.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111102:138, 39:15:111102:139 и гос.зем.*
1/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***497.00***	
2	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 6А,корп. 4)	**2260.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:41 и гос.зем.*
2/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***585.00***	
3	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 6В)	**2554.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:42 и гос.зем.*
3/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***1010.00***	
4	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 4)	**4215.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:115, 39:15:111109:116, 39:15:111109:55 и гос.зем.*
4/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***1400.00***	
5	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Серж. Колоскова, 2А)	**5141.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:21, 39:15:111109:7 и гос.зем.*
5/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***2280.00***	
6	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 4 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**334.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:61 и гос.зем.*
6/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***111.00***	

7	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 6 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**324.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:62 и гос.зем.*
7/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***57.00***	
7/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***110.00***	
8	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 8 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**319.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:63 и гос.зем.*
8/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***57.00***	
8/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***110.00***	
9	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 10 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**314.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:64 и гос.зем.*
9/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***57.00***	
9/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***110.00***	
10	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 12 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**309.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:65 и гос.зем.*
10/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***56.00***	
10/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***107.00***	
11	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 14 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**303.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:66 и гос.зем.*
11/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***57.00***	
11/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***102.00***	
12	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 16 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**298.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:67 и гос.зем.*
12/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***57.00***	

12/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***97.00***	
13	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 18 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 4-18)	**762.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:68 и гос.зем.*
13/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***355.00***	
14	магазин	**525.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:60 и гос.зем.*
14/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***90.00***	-
15	магазин (под строительство торгового комплекса по просп. Мира, 31)	**3585.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:14, 39:15:111109:119 и гос.зем.*
15/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***805.00***	
15/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***137.00***	
15/3	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***100.00***	
16	*коммунальное обслуживание (под строительство двух трансформаторных подстанций)*	***178.00***	
17	развлечения (под существующие здания с встроенными помещениями кинотеатра, клуба Универсал, казино и гостевую автостоянку)	**4008.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111101:17 и гос.зем.*
17/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***1370.00***	
18	коммунальное обслуживание (под ТП - 143)	**128.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111102:2 и гос.зем.*
18/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	***13.00***	
19*	общее пользование территории (проезд совместного пользования)	**229.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111102:139*
20*	общее пользование территории (проезд совместного пользования)	**631.00**	
21*	общее пользование территории (проезд совместного пользования)	**204.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:115, 39:15:111109:116, 39:15:111109:55 и гос.зем.*
22*	общее пользование территории (проезд совместного пользования)	**2354.00**	

23	отдых (территория озеленения общего пользования)	**175.00**	
24	общее пользование территории (просп. Мира)	**14785.00**	
24/1	*охранная зона геодезического пункта*	*4.00*	
24/2	*охранная зона геодезического пункта*	*4.00*	
25**	общее пользование территории (пр-зд Октябрьский 2-й)	**1358.00**	
26**	общее пользование территории (пр-зд Октябрьский 1-й)	**1734.00**	
27**	общее пользование территории (ул. Серж. Колоскова)	**4000.00**	
27/1	*охранная зона геодезического пункта*	*4.00*	
28**	общее пользование территории (пер. Серж. Колоскова)	**7414.00**	*кадастровые работы в отношении участка возможны после постановки на кадастровый учет земельных участков 4 и 14 (по проекту) и регистрации прав на них.*
29*	обслуживание автотранспорта (автостоянка)	**70.00**	
30*	обслуживание автотранспорта (автостоянка)	**85.00**	
31*	коммунальное обслуживание (контейнерная площадка по сбору ТБО)	**48.00**	
32	территория водного объекта	**2105.00**	
33***	общее пользование водными объектами	**4390.00**	*многоконтурный (2 контура)*
33/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*252.00*	
33/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*261.00*	
33/3	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*69.00*	
33/4	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*96.00*	
34	общее пользование территории (городской парк)	**18852.00**	*многоконтурный (2 контура)*

34/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*1103.00*	
34/2	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*4502.00*	
34/3	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*325.00*	
35	коммунальное обслуживание (территория инженерных коммуникаций)	**282.00**	
36	блокированная жилая застройка (под блок-секцию № 4 блокированного жилого дома по пер. Сержанта Колоскова, 22)	**1889.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:70 и 39:15:111109:71*
36/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*396.00*	-
37	среднеэтажная жилая застройка (под детскую площадку)	**421.00**	*перераспр. зем уч. 39:15:111109:70 и 39:15:111109:71*
37/1	*охранная зона инженерных коммуникаций*	*179.00*	-
Всего образуемых земельных участков		**88393.00**	

Образуемые части ранее образованных земельных участков			
:19/чзу1	*проезд*	*696.00*	*39:15:111101:19*
:19/чзу2	*охранная зона проектируемых инженерных коммуникаций*	*265.00*	*39:15:111101:19*

****Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных инженерных коммуникаций***
*****Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.***
******Земельный участок полностью расположен в береговой полосе водного объекта - руч. Парковый.***

Образование земельного участка 17 возможно после внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

Сведения о существующих, вновь образуемых частях земельных участках, 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	**13,5290**	**13,5290**
2	**Территория, подлежащая межеванию**	- " -	**8,8393**	**8,8393**
	в том числе: • территория жилой застройки, из них:	- " -	**2,0868**	**2,0832**
	- территория малоэтажной застройки	- " -	**0,4888**	**0,4852**
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	**1,5980**	**1,5980**
	- территория многоэтажной застройки	- " -	**-**	**-**
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	**0,0128**	**0,0588**
	• территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	**-**	**5,8231**
	• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	**0,6689**	**0,8742**
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	**6,0708**	**-**
3	**Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:**		**4,6897**	**4,6897**
	Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	**4,6897**	**4,6897**

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ