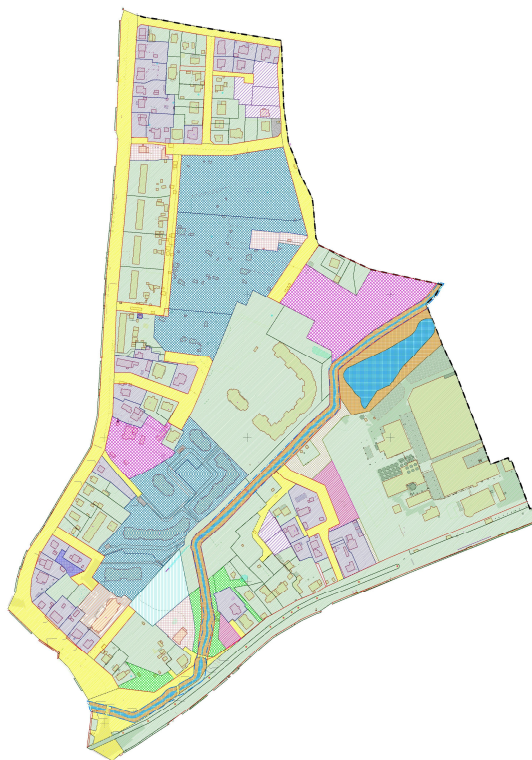


Заказчик: гр. Огурецкий П.В.

**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, 2016 г.



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
е-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.....	

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 5090 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)».

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 разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., 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 23.06.2014г. № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 82 ранее образованных земельных участков;
- образовать 70 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 28 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 1 часть участка ранее образованного земельного участка.

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 магистральной улицы районного значения – ул. Орудийная. Часть существующих земельных участков

располагается за красными линиями вышеуказанной улицы. При строительстве дороги 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	39:15:132001:936	65
2	39:15:132001:133	23
3	39:15:132001:395	54
4	39:15:132001:26	27
5	39:15:132001:49	9
6	39:15:132001:530	1020
ИТОГО		1198

Расчет нормативной площади 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. Коэфф.</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.:										
20	многоквартирный малоэтажный дом по ул. Орудийной, 68	до 1945	1	130.50	0.00	3	2.84	370.62	8.99	1173.00
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
54	многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Орудийной, 18Д	2016	5	2930.00	0.00	49			1.03	3032.00
57	многоквартирный малоэтажный дом по ул. Ю. Гагарина, 159	до 1945	1	141.50	3.00	2	2.84	410.38	16.24	2347.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				46962.80		621		781.00		29472.00

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

ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории:

- сохраняется 82 ранее образованных земельных участка общей площадью – 18 2538 м², в т.ч. в границах проекта межевания – 16 4625 м²;

- образуется 98 земельных участков в, в т.ч.:

1	коммунальное обслуживание	318	-
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	4	-
2	для индивидуального жилищного строительства	830	-
2/1	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	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	1190	-
7	для индивидуального жилищного строительства	772	-
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	23	-
8	для индивидуального жилищного строительства	718	-
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	186	-
9	для индивидуального жилищного строительства	606	-
10	для индивидуального жилищного строительства	617	-
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	260	-
11	для индивидуального жилищного строительства	688	-
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	285	-
12	для индивидуального жилищного строительства	330	-
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	14	-
13	для индивидуального жилищного строительства	1237	-
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	22	-
14	для индивидуального жилищного строительства	1300	-
15	для индивидуального жилищного строительства	998	-

15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	28	-
16	для индивидуального жилищного строительства	1326	-
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	97	-
17	для индивидуального жилищного строительства	815	-
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	246	-
18	для индивидуального жилищного строительства	1393	-
19	для индивидуального жилищного строительства	640	-
20	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1173	-
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	92	-
21	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14160	-
22	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	599	-
22/1	проезд -	114	-
23	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1085	-
24	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	18945	-
24/1	полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -	135	-
24/2	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	765	-
25	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5490	-
25/1	полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -	543	-
26	объекты гаражного назначения	40	-
27	для индивидуального жилищного строительства	540	-
27/1	проезд -	14	-
28	для индивидуального жилищного строительства	1214	-
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	72	-
29	для индивидуального жилищного строительства	1072	-
30	для индивидуального жилищного строительства	947	-
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	8	-
30/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	27	-
31	для индивидуального жилищного строительства	1383	-
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	34	-
31/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	82	-

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 -	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	-
41	коммунальное обслуживание	37	-
42	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4315	-
42/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	588	-
42/2	пешеходная связь -	156	-
43*	земельные участки (территории) общего пользования	1835	-
44	для индивидуального жилищного строительства	699	-
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	19	-
45	для индивидуального жилищного строительства	720	-

45/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	168	-
46	ведение огородничества	521	-
47	для индивидуального жилищного строительства	847	-
48	для индивидуального жилищного строительства	969	-
48/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	34	-
49	для индивидуального жилищного строительства	552	-
49/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	84	-
50	для индивидуального жилищного строительства	942	-
50/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	88	-
51	для индивидуального жилищного строительства	617	-
51/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	122	-
52	для индивидуального жилищного строительства	499	-
52/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	79	-
53	для индивидуального жилищного строительства	602	-
53/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	85	-
54	среднеэтажная жилая застройка	3032	-
55*	земельные участки (территории) общего пользования	1159	-
56	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха)	4350	-
56/1	полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -	1165	-
57	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2347	-
58*	земельные участки (территории) общего пользования	443	-
59	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1552	-
60	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	915	-
61	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1065	-
61/1	полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -	105	-
61/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	86	-
62	общественное питание	817	-
63*	земельные участки (территории) общего пользования	224	-

64	для индивидуального жилищного строительства	1356	-
65	земельные участки (территории) общего пользования (сквер)	1090	-
65/1	полоса отвода (обслуживания) открытой осушительной сети -	452	-
65/2	охранная зона инженерных коммуникаций	590	-
66*	земельные участки (территории) общего пользования	1474	-
67	для индивидуального жилищного строительства	791	-
68	для индивидуального жилищного строительства	702	-
69	для индивидуального жилищного строительства	688	-
69/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	124	-
70	для индивидуального жилищного строительства	618	-
70/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	63	-
71*	земельные участки (территории) общего пользования	170	-
72	для индивидуального жилищного строительства	2001	-
72/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	228	-
73	для индивидуального жилищного строительства	695	-
73/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	94	-
74	для перераспределения со смежными земельными участками	106	-
75**	для индивидуального жилищного строительства	1081	-
75/1	проезд -	81	-
75/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	192	-
76**	для индивидуального жилищного строительства	2155	-
76/1	проезд -	80	-
76/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	155	-
77	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	327	-
77/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	29	-
78	развлечения	2370	-
78/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	136	-
79	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	2350	-

79/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	430	-
79/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	243	-
79/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	118	-
79/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	70	-
80*	земельные участки (территории) общего пользования	2847	-
81	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса)	4947	-
81/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	389	-
82	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса)	8872	<u>многоконтурный (8 контуров)</u>
82/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	47	-
82/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	18	-
82/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	16	-
82/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	140	-
82/5	охранная зона инженерных коммуникаций -	10	-
82/6	охранная зона инженерных коммуникаций -	9	-
82/7	охранная зона инженерных коммуникаций -	652	-
82/8	охранная зона инженерных коммуникаций -	215	-
82/9	охранная зона инженерных коммуникаций -	67	-
82/10	охранная зона инженерных коммуникаций -	40	-
82/11	охранная зона инженерных коммуникаций -	51	-
82/12	охранная зона инженерных коммуникаций -	97	-
82/13	охранная зона инженерных коммуникаций -	130	-
82/14	охранная зона инженерных коммуникаций -	69	-
82/15	охранная зона инженерных коммуникаций -	38	-
82/16	охранная зона инженерных коммуникаций -	107	-
82/17	охранная зона инженерных коммуникаций -	180	-
82/18	охранная зона инженерных коммуникаций -	230	-
82/19	охранная зона инженерных коммуникаций -	21	-
82/20	охранная зона инженерных коммуникаций -	33	-

82/21	охранная зона инженерных коммуникаций -	28	-
82/22	охранная зона инженерных коммуникаций -	71	-
82/23	охранная зона инженерных коммуникаций -	74	-
83	водные объекты	2875	<u>многоконтурный (4 контура)</u>
84	дошкольное, начальное и среднее общее образование	13040	-
84/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	20	-
84/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	298	-
85*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ю. Гагарина)	4985	<u>многоконтурный (3 контура)</u>
86*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Орудийная)	21715	-
86/1-86/6	охранная зона геодезического пункта	4	-
87*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Сурикова)	2075	-
88*	земельные участки (территории) общего пользования (пер. Старокаменный)	1710	-
89*	земельные участки (территории) общего пользования	4633	-
90*	земельные участки (территории) общего пользования	2782	-
91*	земельные участки (территории) общего пользования	3470	-
92*	земельные участки (территории) общего пользования	4218	-
93	водные объекты	5330	-
94	коммунальное обслуживание	125	-
95	коммунальное обслуживание	100	-
96	коммунальное обслуживание	100	-
97	земельные участки (территории) общего пользования (пешеходные связи)	183	-
98	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение специального назначения)	850	-
98/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	57	-
Всего образуемых земельных участков		220465	-

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

**Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения

Образуемые части ранее образованных земельных участков, в т.ч.:

:390/чзу1	проезд -	106	39:15:132001:390
-----------	----------	-----	------------------

Перед образованием земельных участков 36, 42, 76, 78 (по проекту) необходимо внести изменения в графическую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

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 «Проект межевания территории (основной чертеж)».

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	38,5090
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	22,0465
	в том числе:		
	территории жилой застройки, из них:	- " -	6,2090
	- территория малоэтажной застройки	- " -	3,6263
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,3032
	- территория многоэтажной застройки	- " -	2,2795
	территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	0,0643
	территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	7,6916
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,9027
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	6,3063
	прочие территории	- " -	0,8726
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:		16,4625
	Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	16,4625

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

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

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ