

Заказчик: ООО «ЛАСТАДИЕ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТ МОСКОВСКИЙ –
ГРАНИЦА РЕКИ ПРЕГОЛИ –
НАБЕРЕЖНАЯ ПЕТРА ВЕЛИКОГО
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2015 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе



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

МП "Геоцентр"

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе

- 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 центральной жилой зоне в историческом ядре города. В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория межевания расположена в бизнес подзоне исторического центра города (ОИ-2), зоне спортивных комплексов и сооружений (Р-4), подзоне обслуживания и торговли исторического центра города (ОИ-4), общественно-жилой подзоне исторического центра города (ОИ-7).

Территория межевания ограничена красными линиями общегородской магистрали – ул. Ген. Буткова, красными линиями общегородской магистрали - просп. Московский, границей реки Преголя, красными линиями улицы местного значения - ул. Марш. Баграмяна, красными линиями улицы местного значения – ул. В. Гюго, красными линиями улицы местного значения - ул. Красноярская, красными линиями улицы местного значения - ул. Мариупольская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:132327, 39:15:132328, 39:15:132330, 39:15:132331, 39:15:132332, 39:15:132333.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **297480 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 83 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 270228 м², в т.ч. в границах проекта 248973 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «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 территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 58 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков;
- образовать 25 земельных участков, путем перераспределения ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 16 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 предлагается увеличить ширину красных линий второстепенного проезда в районе домов по ул. Мариупольской, 20-22 и ул. Марш. Баграмяна, 20-24. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанного проезда и при строительстве 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	Учетный номер части земельного участка	Площадь изымаемой части земельного участка (кв.м)
1	2	3	4
1	39:15:132330:523	:523/1	357.00
2	39:15:132330:524	:524/1	15.00

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. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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 земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе

Таблица 2

№ 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. Коэффиц.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Площадь территории межевания										297480.00
Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:										
1	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Буткова, 1	2011	6	2350.40	0.00	13	1.16	2726.46	0.81	1915.00
2	многоквартирный многоэтажный дом по просп. Московскому, 14-22)	2004	8	2346.50	0.00	14	0.96	2252.64	2.67	6255.00
3	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Марш. Баграмяна, 4	2004	7	2917.70	0.00	13	1.05	3063.59	0.65	1902.00
4	многоквартирный многоэтажный дом по ул. Красноярской, 2-4)	1978	4	1736.70	0.00	16	1.47	2552.95	1.84	3195.00
5	многоквартирный многоэтажный дом по просп. Московскому, 42-46)	2000	6	7382.00	0.00	35	1.16	8563.12	0.77	5720.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				16733.30		91		19158.76		18987.00

3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе:

- сохраняется 58 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 181155.00 м², в т.ч. в границах проекта 160610.00 м²;

- образуется 41 земельный участок, в т.ч.:

1*	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Буткова, 1)	1915.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132327:3 и гос.зем.</u>
1/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	781.00	-
2	обслуживание автотранспорта	657.00	-
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	370.00	-
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00	-
3	коммунальное обслуживание	274.00	-
4	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по просп. Московскому, 14-22)	6255.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132327:29 и гос.зем.</u>
4/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	1026.00	-
4/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	1703.00	-
5	деловое управление (под существующее административное здание банка)	2262.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132327:4 и гос.зем.</u>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	241.00	-
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	656.00	-
6	магазины (под НТО)	518.00	-
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00	-
7	магазины (под НТО)	146.00	-
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	14.00	-
8	торговые центры	8371.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132331:12 и гос.зем.</u>

<i>8/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	295.00	-
<i>8/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	462.00	-
<i>8/3</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	85.00	-
<i>9</i>	отдых (под спортивную площадку)	1865.00	-
<i>9/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	118.00	-
<i>10</i>	коммунальное обслуживание (под РП-10)	662.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132330:8 и гос.зем.</u>
<i>11</i>	магазины (под существующий торговый павильон и производственный павильон)	1762.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132330:4,</u> <u>39:15:132330:532 и гос.зем.</u>
<i>11/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	985.00	-
<i>12</i>	коммунальное обслуживание (под инженерные коммуникации)	171.00	-
<i>13</i>	коммунальное обслуживание (под теплопункт)	199.00	-
<i>14</i>	культурное развитие (для установки у причала научно-исследовательского судна "Космонавт Виктор Пацаев")	2968.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132333:9 и гос.зем.</u>
<i>15</i>	культурное развитие (для обслуживания зданий Музея Мирового океана с временным размещением экспонатов Музея и парковки)	1307.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132332:33 и гос.зем.</u>
<i>16</i>	общее пользование территории (набережная с объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Памятный знак рыбакам-пионерам океанического лова»)	2530.00	-
<i>16/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	113.00	-
<i>17</i>	спорт (под существующие здания и сооружения спортивного комплекса "Юность")	15852.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132331:831,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:8,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832,</u> <u>39:15:132331:834 и гос.зем.</u>
<i>17/1</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	60.00	-
<i>17/2</i>	охранная зона инженерных коммуникаций	964.00	-

18	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Марш. Баграмяна, 4)	1902.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132331:831,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:8,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832,</u> <u>39:15:132331:834 и гос.зем.</u>
18/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	104.00	-
18/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	182.00	-
18/3	охранная зона инженерных коммуникаций	76.00	-
19	коммунальное обслуживание (под ТП-876)	142.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132331:9 и гос.зем.</u>
20	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Красноярской, 2-4)	3195.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132331:831,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:8,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832,</u> <u>39:15:132331:834 и гос.зем.</u>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	472.00	-
20/2	охранная зона инженерных коммуникаций	97.00	-
21	коммунальное обслуживание (под ТП)	165.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132331:831,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:8,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832,</u> <u>39:15:132331:834 и гос.зем.</u>
22	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по просп. Московскому, 42-46)	5720.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132327:54 и гос.зем.</u>
22/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	2350.00	-
23	спорт (под существующие здания и сооружения спортивного комплекса "Юность")	14787.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132327:45 и гос.зем.</u>

23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	5180.00	–
24	гостиничное обслуживание (под здание гостиницы)	5139.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132332:37 и гос.зем.</u>
24/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	3007.00	–
25	гостиничное обслуживание (под строительство многофункционального комплекса с гостиницами, торговыми, выставочными, административными зданиями и ресторанами и под устройство открытой автостоянки)	7078.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132332:15,</u> <u>39:15:132332:51,</u> <u>39:15:132332:49,</u> <u>39:15:132332:47,</u> <u>39:15:132332:48 и гос.зем.</u>
25/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1683.00	–
25/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	432.00	–
25/3	<i>зона охраны объекта культурного наследия местного значения</i>	1562.00	–
26	общее пользование водными объектами (для реконструкции набережной)	3920.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132332:15,</u> <u>39:15:132332:51,</u> <u>39:15:132332:49,</u> <u>39:15:132332:47,</u> <u>39:15:132332:48 и гос.зем.</u>
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	2107.00	–
26/2	<i>зона охраны объекта культурного наследия местного значения</i>	1121.00	–
27**	общее пользование территории (проезд)	384.00	–
28**	общее пользование территории (проезд)	68.00	–
29**	общее пользование территории (ул. В. Гюго)	5000.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:000000:6723,</u> <u>39:15:132332:49,</u> <u>39:15:132332:33 и гос.зем.</u>
29/1	<i>охранная зона геодезического пункта</i>	4.00	–
30	обслуживание жилой застройки (парковки)	178.00	–
30/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	3.00	–
31**	общее пользование территории (проезд)	1123.00	–
32**	общее пользование территории (проезд и пешеходные связи)	2060.00	<u>перераспр. зем уч.</u> <u>39:15:132327:45,</u> <u>39:15:132327:54,</u> <u>39:15:132327:17,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:834 и гос.зем.</u>

33***	обслуживание жилой застройки (парковки и пешеходные связи)	1530.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132327:45,</u> <u>39:15:132327:54,</u> <u>39:15:132327:17,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:834,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832 и гос.зем.</u>
34***	общее пользование территории (размещение скверов и бульваров)	2377.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132327:45,</u> <u>39:15:132327:54,</u> <u>39:15:132327:17,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:834,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832 и гос.зем.</u>
35**	общее пользование территории (ул. Красноярская)	2561.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132327:45,</u> <u>39:15:132327:54,</u> <u>39:15:132327:17,</u> <u>39:15:132331:17,</u> <u>39:15:132331:829,</u> <u>39:15:132331:834,</u> <u>39:15:132331:833,</u> <u>39:15:132331:832 и гос.зем.</u>
36**	общее пользование территории (ул. Мариупольская)	1480.00	–
37	общее пользование территории (размещение скверов и бульваров)	7967.00	–
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	175.00	–
37/2	охранная зона инженерных коммуникаций	5306.00	–
38**	общее пользование территории (проезд)	500.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132327:3 и гос.зем.</u>
39**	общее пользование территории (проезд)	1298.00	–
40**	общее пользование территории (ул. Ген. Буткова)	6952.00	–
41**	общее пользование территории (ул. Марш. Баграмяна)	13630.00	<u>перерасп. зем уч.</u> <u>39:15:132332:31,</u> <u>39:15:132332:42 и гос.зем.</u>
Всего образуемых земельных участков		136870.00	

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

****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 проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе

*****Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных инженерных коммуникаций**

- образуется 4 части ранее образованных земельных участков, в т.ч.:

<i>:47/чзу1</i>	<i>охранная зона перспективных инженерных коммуникаций</i>	341.00	<i>зем уч. 39:15:132327:47</i>
<i>:48/чзу1</i>	<i>охранная зона перспективных инженерных коммуникаций</i>	352.00	<i>зем уч. 39:15:132327:48</i>
<i>:524/чзу1</i>	<i>изъятие для муниципальных нужд</i>	15.00	<i>зем уч. 39:15:132330:524</i>
<i>:523/чзу1</i>	<i>изъятие для муниципальных нужд</i>	357.00	<i>зем уч. 39:15:132330:523</i>

Сведения о существующих, вновь образуемых частях земельных участках, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже «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	29,7480	29,7480
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " -	4,8507	13,6870
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> Ранее образованные сохраняемые земельные участки 	- " -	24,8973	16,0610

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Московский – граница реки Преголи – набережная Петра Великого в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ