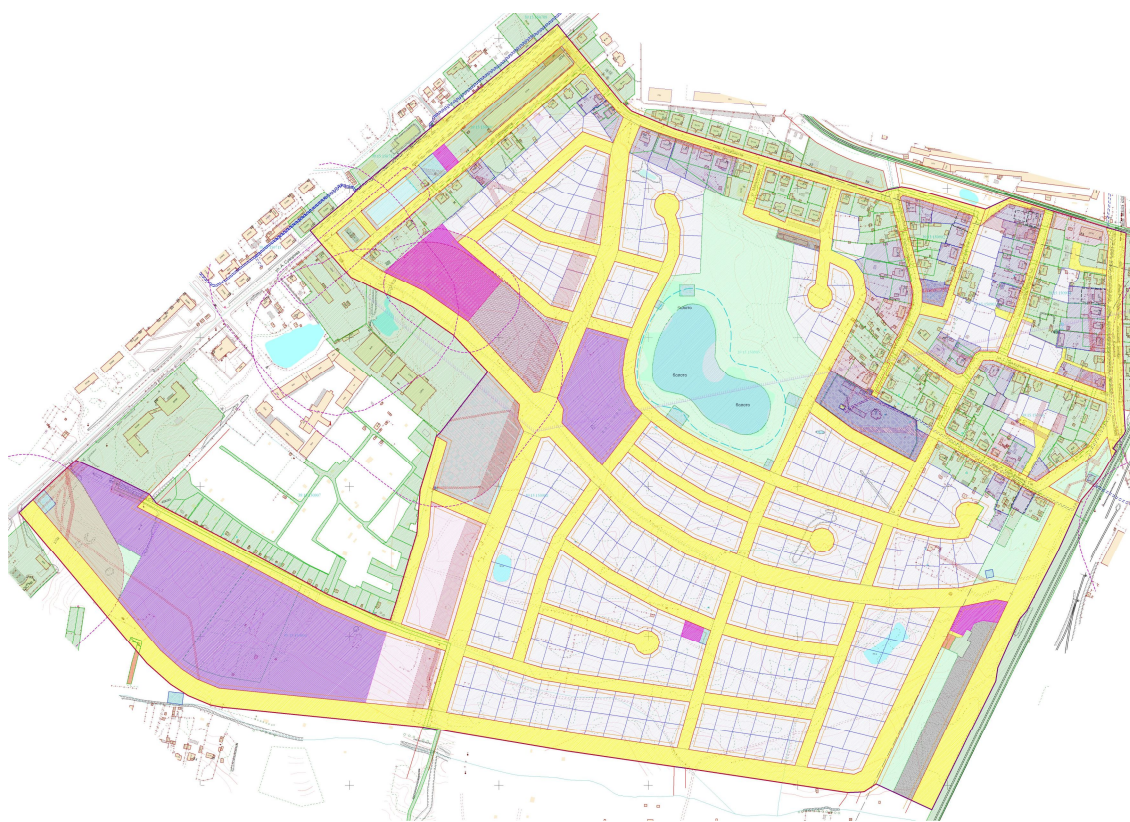


Заказчик: Комитет архитектуры и
строительства администрации
городского округа «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТом МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. А. СУВОРОВА – ПЕР. ЛАДУШКИНА – УЛ. КАМСКАЯ –
ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА – ПЕРСПЕКТИВНАЯ УЛИЦА В
МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 3**



Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2016 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда



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. 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 южной части города. Центральная часть территории межевания находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, восточная и северная части – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, юго-восточная часть территории, расположенная вдоль железной дороги находится в зоне озеленения специального назначения и зоне производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации, северо-западная часть территории, расположенная вдоль ул. А. Суворова находится в зоне общественно-жилого назначения, юго-западная часть – в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, также часть территории расположена в зоне делового, общественного и коммерческого назначения и зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с востока железной дорогой и ул. Камская, с запада красными линиями общегородской магистрали ул. А. Суворова, с севера – красными линиями пер. Ладушкина, с юга – красными линиями перспективной улицы.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:150709, 39:15:150712, 39:15:150715, 39:15:150816, 39:15:150817, 39:15:150901, 39:15:150902, 39:15:150903, 39:15:150904, 39:15:150905, 39:15:150906, 39:15:150907, 39:15:150908, 39:15:150909.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **839582 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 179 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 178970 м², в т.ч. в границах проекта межевания 174624 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.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. А. Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда.

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

Проектом предлагается:

- сохранить границы 107 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 7 ранее образованных земельных участков;
- снять с кадастрового учета 14 ранее образованных земельных участков, имеющих временный статус;
- перераспределить 50 ранее образованных земельных участков с землями, находящимися в государственной собственности;
- разделить 1 ранее образованный земельный участок;
- образовать 394 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности.

Воздушная линия электропередач 15 кВ проектом планировки предлагается к ликвидации с переустройством в кабельную линию 15 кВ от пер. Ладушкина на юг в границах красных линий проектируемой улицы.

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 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.

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и строительства инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры проектируемой улицы, ограничивающей южную часть территории проекта межевания. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанной улицы и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 174 м².

Сведения о земельных участках и частях земельных участков подлежащих изъятию отражены в таблице 1.

Табл. 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
1	2	3
Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:		
436	39:15:150909:22	97.00
Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:		
437	39:15:150909:21	77.00
ИТОГО		174.00

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

Т.к. жилые дома в данном квартале относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600** м² (включая площадь застройки).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), составляет 1000 м².

Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. А. Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе:

Сохраняется:

- 107 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 73173 м², в т.ч. в границах проекта межевания – 73163 м².

Образуется и изменяется:

- 4 земельных участка под многоквартирный дом, общая площадь – 6448 м²;
- 35 земельных участка под жилой дом индивидуального жилищного фонда, общая площадь – 36537 м²;
- 2 земельных участка под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 8652 м²;
- 309 земельных участков под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), общая площадь – 246761 м²;
- 2 земельных участка под строительство многоквартирного дома, общая площадь – 17420 м²;
- 3 земельных участка под строительство школы, детского сада, общая площадь – 68149 м²;
- 2 земельных участка под размещение объектов здравоохранения, общая площадь – 15730 м²;
- 1 земельный участок под размещение спортивных объектов, общая площадь – 9900 м²;
- 4 земельный участок под размещение объектов общественно-делового назначения, общая площадь – 12755 м²;
- 2 земельных участка под садоводство, общая площадь – 464 м², в т.ч. в границах проекта межевания – 232 м²;
- 1 земельный участок под территорию водного объекта, площадь – 14300 м²;
- 7 земельных участков под озелененные территории общего пользования, сквер, общая площадь – 67022 м²;
- 49 земельных участков под улицы, проезды совместного использования, общая площадь – 251881 м²;

- 12 земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, общая площадь – 3444 м², в т.ч. в границах проекта межевания – 3144 м²;
- 2 земельных участка под обслуживание автотранспорта, общая площадь – 7391 м²;
- 1 земельный участок, подлежащий изъятию для муниципальных нужд, площадь – 97 м².

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2016 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	83,9582	83,9582
2	<p style="text-align: center;">Территория, подлежащая межеванию, в т.ч. в границах проекта межевания</p> <p>в том числе:</p> <p>территория жилой застройки, из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки <p>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры</p> <p>территория общего пользования (муниципальные земли)</p> <p>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</p> <p>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</p> <p>садоводство</p>	<p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p> <p>- " -</p>	<p>76,6951</p> <p>76,6419</p> <p>4,2985</p> <p>4,2985</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>0,6104</p> <p>33,0834</p> <p>1,6043</p> <p>37,0715</p> <p>0,0464</p>	<p>76,6951</p> <p>76,6419</p> <p>31,5077</p> <p>28,9746</p> <p>1,7420</p> <p>-</p> <p>0,6104</p> <p>33,0834</p> <p>12,2577</p> <p>-</p> <p>0,0464</p>
3	<p style="text-align: center;">Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</p> <p style="text-align: center;">Ранее образованные сохраняемые земельные участки</p>	<p>- " -</p>	<p>7,3163</p> <p>7,3163</p>	<p>7,3163</p> <p>7,3163</p>

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ