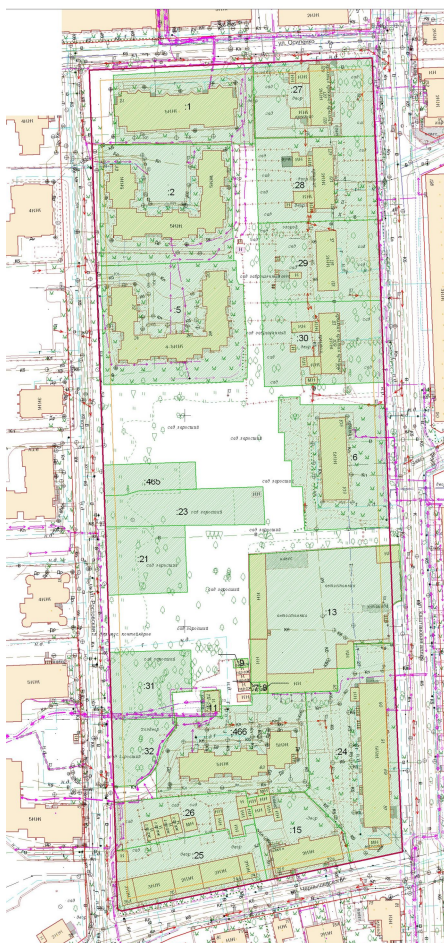


**Заказчик: ООО «Европейский дом»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. РОСТОВСКАЯ – УЛ. ОСИПЕНКО – УЛ. КАШТАНОВАЯ  
АЛЛЕЯ – УЛ. ЧЕРНЫШЕВСКОГО В ЦЕНТРАЛЬНОМ  
РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

**Том 3**

**Проект межевания**



**Директор МП «Городской  
центр геодезии»**

**Л.И.Глеза**

**г. Калининград, 2015 г.**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном 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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.gcg39.ru](http://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 северо-западной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория межевания ограничена с севера красными линиями ул. Осипенко, с востока красными линиями ул. Каштановая аллея, с юга – красными линиями ул. Чернышевского, с запада - красными линиями ул. Ростовская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121337, 39:15:121312, 39:15:121322, 39:15:121330, 39:15:121339, 39:15:121344, 39:15:121340.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **71373 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 24 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 45052 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 44928 м<sup>2</sup>.

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.

В соответствии со Ст. 39.28. Земельного кодекса РФ перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе г. Калининграда.

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

Проектом предлагается:

- сохранить границы 12 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121337:2 и 39:15:121337:5;
- перераспределить 9 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121337:1, 39:15:121337:6, 39:15:121337:13, 39:15:121337:21, 39:15:121337:28, 39:15:121337:29, 39:15:121337:30, 39:15:121337:31, 39:15:121337:32 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 7 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
  - 1 земельный участок под строительство многоквартирных домов 5-8 этажей;
  - 2 земельных участка под проезд;
  - 4 земельных участка общее пользование территории.

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.

### 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 м<sup>2</sup> 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, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

*Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.*

| <b>№<br/>уч-<br/>ка</b> | <b>Разрешенное использование</b>                         | <b>Год<br/>стр-<br/>ва</b> | <b>Кол.<br/>эт.</b> | <b>Общ.<br/>площ.<br/>жил.<br/>пом.</b> | <b>Общ.<br/>площ.<br/>нежил.<br/>пом.</b> | <b>Кол<br/>кв.</b> | <b>Удельн.<br/>показатель<br/>зем. доли</b> | <b>Норматив.<br/>площадь<br/>зем. уч.,<br/>кв.м</b> | <b>Фактич.<br/>Кэфф.</b> | <b>Проектная<br/>площадь,<br/>кв.м</b> |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| <b>1</b>                | <b>2</b>                                                 | <b>3</b>                   | <b>4</b>            | <b>5</b>                                | <b>6</b>                                  | <b>7</b>           | <b>8</b>                                    | <b>9</b>                                            | <b>10</b>                | <b>11</b>                              |
| 1                       | под многоквартирный дом по ул. Осипенко, 21              | 2002                       | 5                   | 3215.6                                  | 0                                         | 45                 | 1.31                                        | 4212.44                                             | <b>0.88</b>              | <b>2835.00</b>                         |
| 2                       | под многоквартирный дом по ул. Ростовская, 32            | 2001                       | 5                   | 3874.3                                  | 0                                         | 70                 | 1.31                                        | 5075.33                                             | <b>0.91</b>              | <b>3536.00</b>                         |
| 3                       | под многоквартирный дом по ул. Ростовская, 22-30         | 1995                       | 5                   | 3189.7                                  | 0                                         | 60                 | 1.31                                        | 4178.51                                             | <b>1.33</b>              | <b>4257.00</b>                         |
| 4                       | под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 119-123 | 1945                       | 3                   | 728.9                                   | 0                                         | 10                 | 2.00                                        | 1457.80                                             | <b>3.51</b>              | <b>2556.00</b>                         |
| 5                       | под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 113-117 | 1960                       | 2                   | 390.1                                   | 0                                         | 12                 | 2.72                                        | 1061.07                                             | <b>6.48</b>              | <b>2526.00</b>                         |
| 6                       | под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 107-111 | до45                       | 2                   | 421.3                                   | 0                                         | 8                  | 2.84                                        | 1196.49                                             | <b>6.67</b>              | <b>2808.00</b>                         |
| 7                       | под многоквартирный дом по ул. Каштановая аллея, 103-105 | 1969                       | 5                   | 1668.5                                  | 89.3                                      | 38                 | 1.36                                        | 2390.61                                             | <b>1.65</b>              | <b>2900.00</b>                         |
|                         | <b>Всего:</b>                                            |                            |                     | <b>13488.40</b>                         | <b>89.30</b>                              | <b>243</b>         |                                             | <b>19572.25</b>                                     |                          | <b>21418.00</b>                        |

## 4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Ростовская – ул. Осипенко – ул. Каштановая аллея – ул. Чернышевского в Центральном районе:

**Сохраняется:**

- 12 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 15097 м<sup>2</sup>.

**Уточняется:**

- 2 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 7793 м<sup>2</sup>.

**Образуется:**

- 7 земельных участков под многоквартирный дом, общая площадь – 21418 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под строительство многоквартирных домов 5-8 этажей, общая площадь – 15109 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под проезд, общая площадь – 416 м<sup>2</sup>.
- 4 земельных участка общее пользование территории, общая площадь – 19333 м<sup>2</sup>.

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

| №<br>п/п | Наименование показателей                                                                                                                     | Единица<br>измерения | Соврем.<br>состояние<br>на 2015 год | Расчетный<br>срок |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>                                                                                              | га                   | <b>7,1373</b>                       | <b>7,1373</b>     |
| 2        | <b>Территория, подлежащая межеванию</b>                                                                                                      | - " -                | <b>5,6276</b>                       | <b>5,6276</b>     |
|          | <b>в том числе:</b>                                                                                                                          |                      |                                     |                   |
|          | <b>территория жилой застройки, из них:</b>                                                                                                   | - " -                | <b>2,1418</b>                       | <b>3,6527</b>     |
|          | - территория малоэтажной застройки                                                                                                           | - " -                | -                                   | -                 |
|          | - территория среднеэтажной застройки                                                                                                         | - " -                | <b>2,1418</b>                       | <b>3,6527</b>     |
|          | - территория многоэтажной застройки                                                                                                          | - " -                | -                                   | -                 |
|          | <b>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)</b>                                                    | - " -                | -                                   | -                 |
|          | <b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b>                                                                                   | - " -                | <b>1,9749</b>                       | <b>1,9749</b>     |
|          | <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>                                              | - " -                | -                                   | -                 |
|          | <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b> | - " -                | <b>1,5109</b>                       | -                 |
| 3        | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>                                                                                     |                      | <b>1,5097</b>                       | <b>1,5097</b>     |
|          | Ранее образованные сохраняемые земельные участки                                                                                             | - " -                | 1,5097                              | 1,5097            |

## КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

## ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ