



Геоцентр

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

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

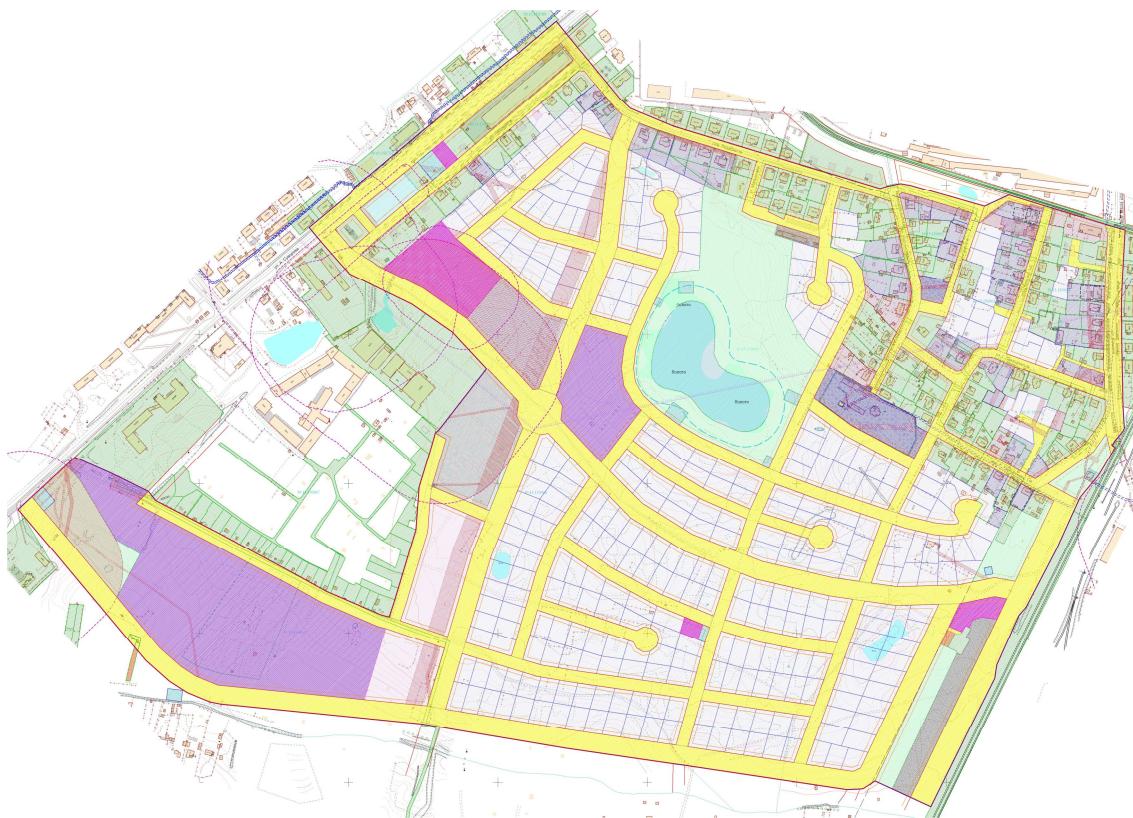
Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»  
городского округа «Город Калининград»

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

**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, 2015 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



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](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**

**Копии графических материалов**

**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.

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 **832985 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 169 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 134460 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.

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 5 ранее образованных земельных участков, имеющих временный статус;
- перераспределить 50 ранее образованных земельных участков с землями, находящимися в государственной собственности;
- образовать 400 земельных участков 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 - **143 м<sup>2</sup>**.

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

Табл. 1

<i>№ п/п</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь, кв.м</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<b>Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</b>		
1	39:15:150909:21	77.00
<b>Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</b>		
2	39:15:150909:22	66.00
<b>ИТОГО</b>		<b>143.00</b>

### 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

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** м<sup>2</sup> (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 м<sup>2</sup>, 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 м<sup>2</sup>.

*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 – 73160 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания – 73150 м<sup>2</sup>.

### **Образуется и изменяется:**

- 4 земельных участка под многоквартирный дом, общая площадь – 6448 м<sup>2</sup>;
- 35 земельных участка под жилой дом индивидуального жилищного фонда, общая площадь – 36495 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 8652 м<sup>2</sup>;
- 317 земельных участков под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), общая площадь – 253492 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под строительство многоквартирного дома, общая площадь – 18642 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под строительство школы, детского сада, общая площадь – 68296 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под размещение объектов здравоохранения, общая площадь – 16340 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под размещение спортивных объектов, общая площадь – 9900 м<sup>2</sup>;
- 4 земельный участок под размещение объектов общественно-делового назначения, общая площадь – 12755 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под садоводство, общая площадь – 495 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания – 232 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под территорию водного объекта, площадь – 14300 м<sup>2</sup>;
- 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования, сквер, общая площадь – 61260 м<sup>2</sup>;
- 48 земельных участков под улицы, проезды совместного использования, общая площадь – 241940 м<sup>2</sup>;

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

- 12 земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, общая площадь – 3444 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания – 3144 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под обслуживание автотранспорта, общая площадь – 7926 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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>83,2985</b>	<b>83,2985</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию,</b> в т.ч. в границах проекта межевания <b>в том числе:</b> <b>территория жилой застройки, из них:</b> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки <b>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры</b> <b>территория общего пользования</b> (муниципальные земли) <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b> <b>сверхнормативная территория</b> для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства <b>садоводство</b>	- " -	<b>76,0385</b> 75,9822 <b>4,2943</b> <b>3,6495</b> <b>0,6448</b> - <b>1,4030</b> <b>31,4840</b> <b>0,8652</b> <b>37,9425</b> <b>0,0495</b>	<b>76,0385</b> 75,9822 <b>31,5077</b> <b>28,9987</b> <b>2,5090</b> - <b>1,4030</b> <b>31,4840</b> <b>11,5943</b> - <b>0,0495</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>7,3163</b> 7,3163	<b>7,3163</b> 7,3163

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

## КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

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