

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа "Город Калининград"

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
территории в границах ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко  
в Центральном районе г. Калининграда.**



Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград  
2012

МП Геоцентр

Документация по планировке территории  
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко 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

### 3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города. Основная часть территории межевание находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, северная часть – в зоне военных объектов и иных режимных территорий, юго-западная часть – в зоне учреждений здравоохранения и социальной защиты, южная и южно-восточная часть – в зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с запада красными линиями ул. Б. Окружная 1-я, с севера - границей гаражного общества «Заря», с востока – красными линиями ул. Штурвальная, с юга и юго-востока – границей объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне».

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110504, 39:15:110805, 39:15:110810, 39:15:110812, 39:15:110814, 39:15:110818, 39:15:110819, 39:15:110821, 39:15:110830, 39:15:110832, 39:15:110843.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 649300,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 531030,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 190 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 6 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 378008,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 377023,00 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)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

### 3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях 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 в границах ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 192 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;
- уточнить границы и площадь 2 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:110810:22 и 39:15:110832:42;

- образовать 97 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

24 земельных участка под существующие жилые дома;

18 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),

2 земельных участка под строительство блокированных домов,

2 земельных участка под размещение объектов инженерной инфраструктуры,

4 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,

1 земельный участок под строительство спортивных объектов закрытого типа,

5 земельных участков под озелененные территории общего пользования,

2 земельных участка под территорию общего пользования (проезд),

1 земельный участок под спецтерриторию,

40 земельных участков для перераспределения.

Границы образуемых земельных участков 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 проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Б. Окружная 1-я, ул. Штурвальная, ул. Проточная, ул. Химическая, просп. Мира, ул. Тимирязева и ул. Боцманская. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 4616,00 м<sup>2</sup>.

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

Документация по планировке территории  
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Кадастровый<br/>номер</b> | <b>Площадь</b> | <b>№<br/>п/п</b> | <b>Кадастровый<br/>номер</b> | <b>Площадь</b> |
|------------------|------------------------------|----------------|------------------|------------------------------|----------------|
| <b>1</b>         | <b>2</b>                     | <b>3</b>       | <b>4</b>         | <b>5</b>                     | <b>6</b>       |
| 1                | 39:15:110504:455             | <b>304.00</b>  | 17               | 39:15:110504:496             | <b>287.00</b>  |
| 2                | 39:15:110504:456             | <b>226.00</b>  | 18               | 39:15:1100832:1              | <b>176.00</b>  |
| 3                | 39:15:110504:457             | <b>297.00</b>  | 19               | 39:15:1100832:154            | <b>104.00</b>  |
| 4                | 39:15:110504:458             | <b>206.00</b>  | 20               | 39:15:110819:5               | <b>114.00</b>  |
| 5                | 39:15:110504:459             | <b>197.00</b>  | 21               | 39:15:110830:66              | <b>26.00</b>   |
| 6                | 39:15:110504:460             | <b>219.00</b>  | 22               | 39:15:110810:14              | <b>125.00</b>  |
| 7                | 39:15:110504:461             | <b>170.00</b>  | 23               | 39:15:110810:19              | <b>57.00</b>   |
| 8                | 39:15:110504:462             | <b>158.00</b>  | 24               | 39:15:110814:3               | <b>51.00</b>   |
| 9                | 39:15:110504:463             | <b>177.00</b>  | 25               | 39:15:110814:4               | <b>27.00</b>   |
| 10               | 39:15:110504:464             | <b>129.00</b>  | 26               | 39:15:110818:5               | <b>8.00</b>    |
| 11               | 39:15:110504:465             | <b>161.00</b>  | 27               | 39:15:110818:27              | <b>155.00</b>  |
| 12               | 39:15:110504:466             | <b>216.00</b>  | 28               | 39:15:110818:28              | <b>126.00</b>  |
| 13               | 39:15:110504:449             | <b>227.00</b>  | 29               | 39:15:110812:11              | <b>80.00</b>   |
| 14               | 39:15:110504:450             | <b>157.00</b>  | 30               | 39:15:110812:3               | <b>65.00</b>   |
| 15               | 39:15:110504:453             | <b>94.00</b>   | 31               | 39:15:110812:5               | <b>54.00</b>   |
| 16               | 39:15:110504:480             | <b>223.00</b>  | <b>ИТОГО</b>     |                              | <b>4616.00</b> |

### 3.2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», 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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где  $S_{норм.}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

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

$Y_{з.д.}$  - 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, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м<sup>2</sup>.

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

| <b>№ уч-ка</b> | <b>Разрешенное использование</b>                     | <b>Год стр-ва</b> | <b>Кол. эт.</b> | <b>Общ. площ. жил. пом.</b> | <b>Общ. площ. нежил. пом.</b> | <b>Кол кв.</b> | <b>Удельн. показатель зем. доли</b> | <b>Норматив. площадь зем. уч., кв.м</b> | <b>Фактич. Коэфф.</b> | <b>Проектная площадь, 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. Отдельной, 3          | до 1945           | 1               | 68.1                        |                               | 2              | 2.84                                | 193.40                                  | <b>10.35</b>          | <b>705.00</b>                  |
| 2              | под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 7          | до 1945           | 1               | 66.8                        |                               | 2              | 2.84                                | 189.71                                  | <b>14.97</b>          | <b>1000.00</b>                 |
| 3              | под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 8          | до 1945           | 1               | 74.6                        |                               | 2              | 2.84                                | 211.86                                  | <b>10.32</b>          | <b>770.00</b>                  |
| 4              | под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 16         | н/св              | 2               | 353.2                       |                               | 8              | 2.84                                | 1003.09                                 | <b>3.72</b>           | <b>1313.00</b>                 |
| 5              | под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной 1-й, 2    | н/св              | 1               | 79.2                        |                               | 2              | 2.84                                | 224.93                                  | <b>9.91</b>           | <b>785.00</b>                  |
| 6              | под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной 1-й, 6    | н/св              | 1               | 76.2                        |                               | 2              | 2.84                                | 216.41                                  | <b>11.29</b>          | <b>860.00</b>                  |
| 7              | под многоквартирный дом по ул. Тенистая аллея, 76-78 | до 1945           | 1               | 152                         |                               | 3              | 2.84                                | 431.68                                  | <b>6.58</b>           | <b>1000.00</b>                 |
| 8              | под многоквартирный дом по ул. Химической, 19        | до 1945           | 2               | 340.7                       |                               | 6              | 2.84                                | 967.59                                  | <b>2.66</b>           | <b>905.00</b>                  |
| 9              | под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 16          | 1966              | 1               | 93.4                        |                               | 3              | 2.84                                | 265.26                                  | <b>10.71</b>          | <b>1000.00</b>                 |
| 10             | под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 22-24       | до 1945           | 1               | 170.3                       |                               | 2              | 2.84                                | 483.65                                  | <b>7.05</b>           | <b>1200.00</b>                 |
| 11             | под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 26-28       | до 1945           | 1               | 131                         |                               | 3              | 2.84                                | 372.04                                  | <b>7.79</b>           | <b>1020.00</b>                 |
| 12             | под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 30-32       | до 1945           | 1               | 150.9                       |                               | 4              | 2.84                                | 428.56                                  | <b>6.63</b>           | <b>1000.00</b>                 |
| 13             | под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 21-23       | до 1945           | 1               | 153.8                       |                               | 4              | 2.84                                | 436.79                                  | <b>11.05</b>          | <b>1700.00</b>                 |
| 14             | под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 33-35       | до 1945           | 1               | 146.2                       |                               | 3              | 2.84                                | 415.21                                  | <b>11.17</b>          | <b>1633.00</b>                 |
| 15             | под многоквартирный дом по просп. Мира, 195          | до 1945           | 2               | 137.8                       |                               | 4              | 2.84                                | 391.35                                  | <b>8.80</b>           | <b>1212.00</b>                 |
| 16             | под многоквартирный дом по просп. Мира, 204          | до 1945           | 1               | 179.3                       |                               | 2              | 2.84                                | 509.21                                  | <b>7.25</b>           | <b>1300.00</b>                 |
| 17             | под многоквартирный дом по просп. Мира, 207          | до 1945           | 1               | 125.4                       |                               | 2              | 2.84                                | 356.14                                  | <b>9.25</b>           | <b>1160.00</b>                 |
|                | <b>Всего:</b>  |                   |                 | <b>2430.80</b>              | <b>0.00</b>                   | <b>52</b>      |                                     | <b>6903.47</b>                          |                       | <b>18563.00</b>                |

### 3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе:

**Сохраняется:**

- 186 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 287545,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 286560,00 м<sup>2</sup>;
- 6 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 2627,00 м<sup>2</sup>.

**Удаляется:**

- 2 земельных участка общей площадью – 736,00 м<sup>2</sup> с кадастровыми номерами 39:15:110810:13 и 39:15:110821:14.

**Уточняется:**

- 2 земельных участка общей площадью – 87100,00 м<sup>2</sup>.

**Образуется:**

- 24 земельных участка под существующие жилые дома, общая площадь – 24823,00 м<sup>2</sup>;
- 18 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства), общая площадь – 13734,00 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под строительство блокированных жилых домов, общая площадь – 8288,00 м<sup>2</sup>;
- 4 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 10425,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под строительство спортивных объектов закрытого типа, площадь – 5733,00 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка для размещения объектов инженерной инфраструктуры, общая площадь – 2405,00 м<sup>2</sup>;
- 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 79111,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под спецтерриторию, площадь – 86500,00 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под территории общего пользования (проезды), общая площадь – 1109,00 м<sup>2</sup>;
- 40 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 9715,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций, об охранной зоне памятника – объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне» отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».



### 3.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| N<br>п/п | Наименование показателей   | Единица<br>измерения | Соврем.<br>состояние<br>на 2012 год | Расчетный<br>срок |
|----------|--|----------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1        | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>  | га                   | <b>64,9300</b>                      | <b>64,9300</b>    |
| 2        | <b>Территория, подлежащая межеванию</b>  | - " -                | <b>24,1843</b>                      | <b>24,1843</b>    |
|          | <b>в том числе:</b>  |                      |                                     |                   |
|          | <b>территория жилой застройки, из них:</b>   | - " -                | <b>2,4823</b>                       | <b>4,6845</b>     |
|          | - территория малоэтажной застройки   | - " -                | <b>2,4823</b>                       | <b>4,6845</b>     |
|          | - территория среднеэтажной застройки   | - " -                | -                                   | -                 |
|          | - территория многоэтажной застройки  | - " -                | -                                   | -                 |
|          | <b>территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли)</b>   | - " -                | <b>8,0220</b>                       | <b>8,2625</b>     |
|          | <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>  | - " -                | -                                   | <b>1,6158</b>     |
|          | <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b> | - " -                | <b>5,0300</b>                       | <b>0,9715</b>     |
|          | <b>спецтерритории</b>  | - " -                | <b>8,6500</b>                       | <b>8,6500</b>     |
| 3        | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>   |                      | <b>40,7457</b>                      | <b>40,7457</b>    |
|          | Ранее образованные сохраняемые земельные участки   | - " -                | 30,0172                             | 30,0172           |
|          | Ранее образованные уточняемые земельные участки  |                      | 8,7100                              | 8,7100            |