

Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. А. Суворова – ул. Железнодорожная – ул. Портовая – ул. Ген. Буткова – просп. Московский – ул. Горная – железная дорога в 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)

### 3. Проект межевания территории

### 3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в центральной и южной жилой части исторического ядра города. Территория межевания расположена в нескольких территориальных зонах: зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (П-4); рекреационная подзона исторического центра города (ОИ-6); культурно-образовательная подзона исторического центра города (ОИ-1); обслуживающе-жилая подзона исторического центра города (ОИ-7); бизнес подзона исторического центра города (ОИ-2); подзона обслуживания и торговли исторического центра города (ОИ-4); зона железнодорожного транспорта (Т-2); зона прочих городских территорий (Пр-2); зона водных объектов (V-1).

Территория межевания ограничена: красными линиями общегородской магистрали – ул. Горная; красными линиями общегородской магистрали – ул. Железнодорожная; красными линиями улицы районного значения – ул. Портовая; красными линиями общегородской магистрали – ул. А. Суворова; границами ранее образованных земельных участков.

Площадь территории межевания в согласованных границах – 540015,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 288015,00 м<sup>2</sup>

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:132307, 39:15:132313, 39:15:132322, 39:15:132321, 39:15:132325, 39:15:132327, 39:15:131327, 39:15:132328, 39:15:132330, 39:15:132333, 39:15:151415, 39:15:111607, 39:15:150501, 39:15:151405, 39:15:150508, 39:15:150506, 39:15:151410, 39:15:150517, 39:15:150520, 39:15:150519.

На территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 100 земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 604377,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 275070,00 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)».

## 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. А. Суворова – ул. Железнодорожная – ул. Портовая – ул. Ген. Буткова – просп. Московский – ул. Горная – железная дорога в г. Калининграде.

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 112 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы и площадь 1 ранее образованного земельного участка;
- образовать 3 земельных участка под многоквартирные дома путем перераспределения 3 ранее образованных земельных участков с КН 39:15:132328:31, 39:15:132328:32, 39:15:132328:33;
- образовать 46 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
  - 1 земельный участок под многоквартирный дом,
  - 5 земельных участков под нежилые здания и сооружения,
  - 12 земельных участков под размещение объектов инженерной инфраструктуры,
  - 2 земельных участка под парковую зону,
  - 1 земельный участок под территорию инженерных коммуникаций,

- 1 земельный участок для размещение объектов зоны производственно-коммунальных объектов V-V классов санитарной классификации предприятий (П-4),
- 1 земельный участок для размещение объектов подзоны обслуживания и торговли исторического центра города (ОИ-4),
- 4 земельных участка под территорию общего пользования (проезд),
- 21 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 доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Проектом предусмотрено строительство железнодорожного и автомобильного мостов, реконструкция ул. Ген. Буткова, ул. Железнодорожной, а также устройство съездов на набережные. В связи с этим часть существующих земельных участков подлежит изъятию для муниципальных нужд.

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

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка в границах красных линий (кв.м)
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	39:15:132327:2	680.00
2	39:15:132328:29	613.00
3	39:15:132328:16	1716.00
4	39:15:132328:15	20.00
5	39:15:132328:21	43.00
6	39:15:131327:5	652.00
7	39:15:132333:2	884.00
8	39:15:151415:16	2487.00
9	39:15:151415:39	412.00
10	39:15:151405:16	3329.00
11	39:15:151405:14	1664.00
12	39:15:151405:12	2249.00
13	39:15:151405:11	1316.00
14	39:15:151405:7	127.00
15	39:15:151405:13	5463.00
16	39:15:151405:179	1477.00
17	39:15:151405:26	1041.00
18	39:15:151405:39	4490.00
19	39:15:151405:38	5670.00
20	39:15:150508:5	730.00
21	39:15:150506:11	1100.00
22	39:15:111603:109	570.00
23	39:15:111607:14	1135.00
24	39:15:132333:20	830.00
25	39:15:150501:63	1147.00
26	39:15:151415:10	864.00
27	39:15:150502:25	74.00
28	39:15:151405:42	88.00
29	39:15:150506:21	585.00
<b>ИТОГО:</b>		<b>41019.00</b>

## 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, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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.

<i>№ уч-ка</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Год стр-ва</i>	<i>Кол. эт.</i>	<i>Общ. площ. жил. пом.</i>	<i>Общ. площ. нежил. пом.</i>	<i>Кол кв.</i>	<i>Удельн. показатель зем. доли</i>	<i>Норматив. площадь зем. уч., кв.м</i>	<i>Фактич. Коэфф.</i>	<i>Проектная площадь, кв.м</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
<b>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</b>										
1	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Буткова, 4	1990	9	5772.80	0.00	108	0.85	4906.88	<b>0.87</b>	<b>5000.00</b>
2	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Буткова, 4А-8А	1989	9	10116.30	0.00	176	0.85	8598.86	<b>0.76</b>	<b>7680.00</b>
3	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Буткова, 10-14	1984	9	5973.20	0.00	108	0.85	5077.22	<b>0.80</b>	<b>4783.00</b>
4	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Нансена, 1а	до 1945	3	1104.10	0.00	39	2.00	2208.20	<b>1.99</b>	<b>2195.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>				<b>22966.40</b>	<b>0.00</b>	<b>431</b>		<b>20791.16</b>		<b>19658.00</b>

### 3.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории, ограниченной красными линиями улиц: ул. А. Суворова – ул. Железнодорожная – ул. Портовая – ул. Ген. Буткова – просп. Московский – ул. Горная – железная дорога в г. Калининграде:

- сохраняется 112 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 537980,00м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 185115,00м<sup>2</sup>;

- уточняются границы и площадь 1 земельного участка площадью – 31727,00м<sup>2</sup>;

- образуется 53 земельных участков, в т.ч.:

4 земельных участков под многоквартирные дома общей площадью – 19658,00м<sup>2</sup>;

5 земельных участков под нежилые здания и сооружения общей площадью – 2593,00м<sup>2</sup>;

12 земельных участков под размещение объектов инженерной инфраструктуры (1 под подземное инженерное сооружение) общей площадью – 2614,00м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 1827,00м<sup>2</sup>;

2 земельных участка под парковую зону общей площадью – 22275,00м<sup>2</sup>;

1 земельный участок под территорию инженерных коммуникаций, площадью – 5560,00м<sup>2</sup>;

1 земельный участок для размещения объектов зоны производственно-коммунальных объектов V-V классов санитарной классификации предприятий (П-4) площадью – 4840,00м<sup>2</sup>;

1 земельный участок для размещения объектов подзоны обслуживания и торговли исторического центра города (ОИ-4) площадью – 3505,00м<sup>2</sup>;

4 земельных участка под территорию общего пользования (проезд) общей площадью – 5115,00м<sup>2</sup>;

21 земельный участок для перераспределения общей площадью – 5800,00м<sup>2</sup>.

Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».



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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>54,0015</b>	<b>54,0015</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>  <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• территория жилой застройки, из них:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " -  - " -  - " -  - " -  - " -  - " -	7,1173  1,9658  0,2195  -  1,7463  -  0,2593  4,8922	7,1173  1,9658  0,2195  -  1,7463  3,4777  0,2593  1,4145
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее образованные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -  - " -	46,8842  27,5070	46,8842  27,5070

Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. А. Суворова – ул. Железнодорожная – ул. Портовая – ул. Ген. Буткова – просп. Московский – ул. Горная – железная дорога в г. Калининграда

**Копии графического материала  
к Проекту межевания территории**