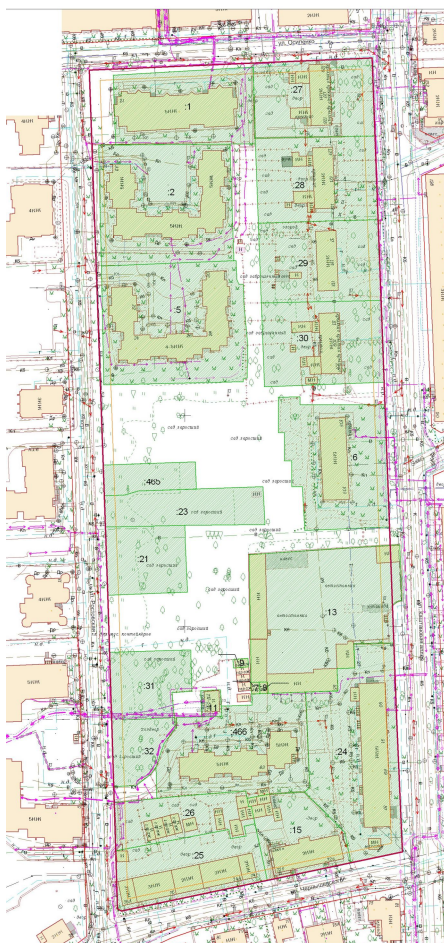


**Заказчик: ООО «Европейский дом»**

**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.

*Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в Приложении 1.*

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 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>№ 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. Кэфф.</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. 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>4515.00</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>2406.00</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>2670.00</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)».

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

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный 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