

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева  
в Центральном районе, предусматривающий размещение линейного объекта

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Анализ существующего положения.....	
2. Проектное решение.....	
3. Выводы.....	
4. Основные технико-экономические показатели проекта.....	
Исходная документация.....	

## 1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой части муниципального образования "Городской округ "Город Калининград". Объект берет начало от пересечения с общегородской магистралью – шос. Балтийское и заканчивается на пересечении с улицей районного значения - ул. Магнитогорская.

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 39:15:110602, 39:15:110604, 39:15:110605, 39:15:110607, 39:15:110608, 39:15:110609, 39:15:110613, 39:15:110619, 39:15:110620, 39:15:110626, 39:15:110627, 39:15:110632, 39:15:110633, 39:15:110634, 39:15:110640, 39:15:110646, 39:15:110648, 39:15:110651, 39:15:110653.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **74285 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 124 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 307718 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания 17670 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже ПМ-1 «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)».

## 2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- снять с кадастрового учета 18 земельных участков с КН 39:15:000000:6565, 39:15:000000:6560, 39:15:000000:3823, 39:15:000000:6566, 39:15:000000:7139, 39:15:000000:7109, 39:15:110608:121, 39:15:000000:7142, 39:15:000000:6562, 39:15:000000:3791, 39:15:000000:6573, 39:15:000000:7122, 39:15:000000:6563, 39:15:000000:6564, 39:15:000000:3681, 39:15:000000:3799, 39:15:110648:1115, 39:15:000000:5833;
- сохранить границы 113 ранее образованных земельных участков;
- образовать 18 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;
- образовать 4 земельных участка путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 7 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

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 планировки устанавливаются красные линии улицы районного значения – ул. Карташева. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанной улицы. При строительстве дороги может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд.

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

Таблица 1

№ п/п	№ по проекту	Кадастровый номер земельного участка	Площадь изымаемой части земельного участка (кв.м)
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>39:15:110605:22</b>	<b>31</b>
<b>2</b>	<b>4</b>	<b>39:15:110602:3</b>	<b>54</b>
<b>3</b>	<b>6</b>	<b>39:15:110602:112</b>	<b>163</b>
<b>4</b>	<b>9</b>	<b>39:15:110619:49</b>	<b>84</b>
<b>5</b>	<b>12</b>	<b>39:15:110620:11</b>	<b>62</b>
<b>6</b>	<b>14</b>	<b>39:15:110620:16</b>	<b>84</b>
<b>7</b>	<b>16</b>	<b>39:15:110620:17</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>19</b>	<b>39:15:110646:67</b>	<b>72</b>
<b>9</b>	<b>21</b>	<b>39:15:110648:1099</b>	<b>102</b>
<b>ИТОГО</b>			<b>670</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.

Таблица 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. Кэфф.</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>										
<b>17</b>	многоквартирный малоэтажный дом по ул. Карташева, 49	до 1945	2	175.80	0.00	3	2.84	499.27	<b>2.69</b>	<b>473.00</b>
<b>20</b>	многоквартирный среднетажный дом по шос. Балтийскому, 116	1978	5	4552.90	0.00	90	1.32	6009.83	<b>1.34</b>	<b>6098.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>				<b>4728.70</b>		<b>93</b>		<b>6509.10</b>		<b>6571.00</b>

### 3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Карташева в Центральном районе г. Калининграда:

- сохраняется 113 ранее образованных земельных участков общей площадью – 282865.00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах проекта межевания - 14825.00 м<sup>2</sup>;

- образуется 26 земельных участков, в т.ч.:

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь	Примечание
1	2	3	4
1	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 115)	1004.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110605:22</u>
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций	130.00	-
2*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	31.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110605:22;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
3**	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 88)	546.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110602:3</u>
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	245.00	-
4*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	54.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110602:3;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
5**	предпринимательство	3612.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110602:112</u>
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	62.00	-
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	847.00	-
6*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	163.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110602:112;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
7	историко-культурная деятельность (под объект культурного наследия местного (муниципального) значения - Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года)	945.00	<u>перераспр. зем.уч. 39:15:110619:39;</u> <u>и гос.зем.</u>
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	108.00	-
8	религиозное использование (под строительство православного храма)	8454.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110619:49</u>
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	119.00	-



Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева  
в Центральном районе, предусматривающий размещение линейного объекта

9*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	84.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110619:49;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
10	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 61Б)	735.00	<u>перераспр. зем.уч. 39:15:110632:3 и</u> <u>гос.зем.</u>
11	для индивидуального жилищного строительства (для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 56а)	1631.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:11</u>
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	111.00	-
12*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	62.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:11;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
13	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 56)	762.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:16</u>
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	44.00	-
14*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	84.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:16;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
15	для индивидуального жилищного строительства	532.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:17</u>
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	46.00	-
16*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	18.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110620:17;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
17	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Карташева, 49)	473.00	<u>перераспр. зем.уч. 39:15:110640:6 и</u> <u>гос.зем.</u>
18	склады (для благоустройства территории плодово-овощной базы)	132.00	<u>многоконтурный (2 контура);</u> <u>раздел зем.уч. 39:15:110646:67</u>
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	16.00	-
18/2	охранная зона инженерных коммуникаций	21.00	-
19*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	72.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110646:67;</u> <u>изъятие для муниципальных нужд</u>
20	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по шос. Балтийскому, 116)	6098.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110648:1099</u>
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2250.00	-
20/2	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	1165.00	-

21*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	102.00	<u>раздел зем.уч. 39:15:110648:1099; изъятие для муниципальных нужд</u>
22***	коммунальное обслуживание (1 этап. Строительство коллектора бытовой канализации пос. им. А. Космодемьянского)	678.00	<u>многоконтурный (3 контура)</u>
22/1	охранная зона геодезического пункта	4.00	-
23*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Карташева)	51480.00	-
23/1-23/12	охранная зона геодезического пункта	4.00	-
24*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Челюскинская)	4795.00	<u>многоконтурный (3 контура)</u>
25*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ижорская)	965.00	-
26*	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Аральская)	2323.00	-
27	коммунальное обслуживание (очистные сооружения ливневой канализации)	500.00	
28	коммунальное обслуживание (очистные сооружения ливневой канализации)	445.00	
29	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	400.00	
<b>Всего образуемых земельных участков</b>		<b>87180.00</b>	-
<b>в т. ч. в границах проекта</b>		<b>54640.00</b>	

\*Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения

населения и организаций коммунальными услугами.

\*\*Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от железной дороги.

\*\*\*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к смежным земельным участкам.

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

Сведения об образуемых земельных участках, вновь образуемых частях земельных участков, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже ПМ-2 «Проект межевания территории (основной чертеж)».

#### 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>7,4285</b>	<b>7,4285</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>5,1560</b>	<b>5,4640</b>
	<b>в том числе:</b>			
	<b>территории жилой застройки, из них:</b>	- " -	-	<b>0,0737</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	<b>0,0628</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	<b>0,0109</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	<b>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (муниципальные земли)</b>	- " -	-	<b>0,0118</b>
	<b>территория общего пользования (муниципальные земли)</b>	- " -	<b>5,1560</b>	<b>5,2220</b>
	<b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>	- " -	-	<b>0,1565</b>
	<b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b>	- " -	-	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>		<b>2,2725</b>	<b>1,9645</b>
	Ранее образованные сохраняемые, уточняемые земельные участки	- " -	<b>1,7670</b>	<b>1,4825</b>

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева  
в Центральном районе, предусматривающий размещение линейного объекта

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева  
в Центральном районе, предусматривающий размещение линейного объекта

## ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Карташева  
в Центральном районе, предусматривающий размещение линейного объекта

## ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ