



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 3903009271/390601001

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

Заказчик: ООО «Феникс МВВ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
ПРОСП. МОСКОВСКИЙ – РУЧЕЙ ВОСТОЧНЫЙ –
ТЕРРИТОРИЯ СНТ "ЧАЙКА" - УЛ. БАЖЕНОВА -
ТЕРРИТОРИЯ СНТ "ЗАРЯ" - УЛ. ЯЛТИНСКАЯ -
ЭСТАКАДА "ВОСТОЧНАЯ"
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор МП «Городской
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2016 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский –
ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада
"Восточная" в Ленинградском районе



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
www.gcg39.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский –
ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада
"Восточная" в Ленинградском районе

СОДЕРЖАНИЕ

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

Графические материалы

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города. В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория межевания расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3), зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), зоне общественно-жилого назначения (ОЖ), зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП), зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктур (Т-1), зоне производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации (П-3) и зоне водных объектов (V-1).

Территория межевания ограничена:

- с запада железнодорожными путями;
- с юга красными линиями улицы районного значения - ул. Ялтинской и улицы местного значения - ул. Баженова;
- с востока территорией СНТ "Заря", СНТ "Чайка" и руч. Восточный;
- с севера красными линиями общегородской магистрали - просп. Московский.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 39:15:132806, 39:15:132903, 39:15:133008, 39:15:133009, 39:15:133010, 39:15:133011, 39:15:133012, 39:15:133013, 39:15:133201, 39:15:133205, 39:15:133206, 39:15:133207, 39:15:133208, 39:15:133209, 39:15:133210, 39:15:133211, 39:15:133212, 39:15:133213, 39:15:133214, 39:15:133215, 39:15:133216, 39:15:133217, 39:15:133218, 39:15:133219, 39:15:133302, 39:15:133303, 39:15:133404, 39:15:133405, 39:15:133406.

Площадь территории проекта межевания составляет **1 042 501 м²**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 435 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1 022 897 м².

Сведения о ранее образованных, сохраняемых и изменяемых земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

В северо-западной части территории проекта межевания, ограниченной железнодорожными путями, улицами Шуйская 2-я и Чукотская находится грунтовый могильник (1-ая пол. I тыс. н. э.).

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах просп. Московский – ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада "Восточная" в Ленинградском районе.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить 341 ранее образованный земельный участок;
- образовать 246 земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Проектом планировки устанавливаются красные линии улиц. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями улиц (земельных участков (территорий) общего пользования). При строительстве дорог может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд, для чего производится раздел земельных участков.

Сведения о земельных участках, образованных путем раздела, подлежащих изъятию (для муниципальных нужд), отражены в таблице 1.1, 1.2, 1.3.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский – ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада "Восточная" в Ленинградском районе

Таблица 1.1

№ п/п	Номер образуемого земельного участка	Площадь изымаемого земельного участка (кв.м)	Кадастровый номер земельного участка
1	2	3	2
1	1	436.00	39:15:133210:1
2	2	1135.00	39:15:133011:2
3	3	452.00	(39:15:133210:17)*
4	4	430.00	(39:15:133210:16)
5	5	759.00	(39:15:133210:4)
6	6	203.00	(39:15:133210:9)
7	7	170.00	(39:15:133210:39)
8	8	421.00	(39:15:133210:35)
9	9	678.00	(39:15:133210:14)
10	10	1355.00	(39:15:133210:15)
11	11	386.00	(39:15:133210:12)
12	24	55.00	(39:15:133208:3)
13	99	23.00	(39:15:133405:54)
	Всего:	6503.00	

*изымается часть земельного участка

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский – ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада "Восточная" в Ленинградском районе

Таблица 1.2

№ п/п	Номер образуемого земельного участка	Площадь изымаемого земельного участка (кв.м)	Кадастровый номер земельного участка
1	2	3	2
1	2	105.00	(39:15:133201:21)
2	4	64.00	(39:15:133201:17)
3	6	901.00	(39:15:133209:1)
4	9	843.00	(39:15:133010:6)
5	15	12.00	(39:15:133207:3)
6	17	234.00	(39:15:133209:87)
7		623.00	39:15:000000:3805
8		64.00	39:15:133009:12
9		86.00	39:15:133009:862
10		784.00	39:15:133010:56
11		447.00	39:15:133201:121
12		180.00	39:15:133201:122
13		748.00	39:15:133201:126
14		526.00	39:15:133201:127
15		481.00	39:15:133201:128
16		45.00	39:15:133205:109
17		346.00	39:15:133205:110
18		566.00	39:15:133205:113
19		24.00	39:15:133205:26
20		24.00	39:15:133205:34
21		19.00	39:15:133211:152
22		55.00	39:15:133215:1
	Всего	7177.00	

Таблица 1.3

№ п/п	Номер образуемого земельного участка	Площадь изымаемого земельного участка (кв.м)	Кадастровый номер земельного участка
1	2	3	2
1	50	37.00	(39:15:133011:17)
2	51	42.00	(39:15:133011:137)
3	52	47.00	(39:15:133011:28)
4	53	47.00	(39:15:133011:31)
5		31.00	39:15:133012:73
6		222.00	39:15:133013:51
7		204.00	39:15:133013:52
	Всего:	630.00	

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.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблицах 2.1, 2.2, 2.3.

Таблица 2.1

<i>№ п/п</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. показатель зем. доли</i>	<i>Проектная площадь, кв.м</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Бакинская, 20)	до 1945	2	211.00	-	6	2.84	599.24	8.43	1778.00
2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул.Бакинская, 14-16)	до 1945	1	220.10	-	5	2.84	625.08	7.04	1550.00
3	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тульская, 4)	до 1945	1	107.50	-	3	2.84	305.30	9.29	999.00
4	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Шуйская 1-я, 10)	до 1945	1	112.00	-	2	2.84	318.08	10.74	1203.00
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Шуйская 1-я, 12)	до 1945	1	83.50	-	2	2.84	237.14	13.09	1093.00
6	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Шуйская 1-я, 14)	до 1945	1	164.20	-	2	2.84	466.33	7.82	1284.00
7	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тульская, 46)	до 1945	1	77.40	-	2	2.84	219.82	7.83	606.00
8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Баженова, 74-76)	до 1945	1	121.50	-	4	2.84	345.06	29.85	3627.00
9	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Чукотская) № 31 по проекту	2015	3	н/св	-	н/св	-	-	-	983.00

Таблица 2.2

<i>№ п/п</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Год стр-ва</i>	<i>Кол-во этажей</i>	<i>Кол-во квартир</i>	<i>Общ. площ. жил. пом.</i>	<i>Общ. площ. нежил. пом.</i>	<i>Удельн. показат. зем. доли</i>	<i>Нормат. площ. зем. участка</i>	<i>Факт. показат. зем. доли</i>	<i>Проектн. площадь</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 2/1-4/2)	до45	1	8	299.7	0.00	2.84	851.15	6.36	1907.00
2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 6/1-8/2)	до45	1	7	192.5	0.00	2.84	546.70	7.74	1490.00
3	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом ул. Тамбовская, 10/1-12/2)	до45	1	8	196.2	0.00	2.84	557.21	7.92	1553.00
4	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 14/1-16/2)	до45	2	7	248.4	0.00	2.84	705.46	6.88	1708.00
5	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 18/1-20/2)	до45	1	6	206.5	0.00	2.84	586.46	7.31	1509.00
6	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 22/1-24/2)	до45	1	8	301.9	0.00	2.84	857.40	6.65	2008.00
7	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 1/1-3/2)	до45	1	7	307.1	0.00	2.84	872.16	4.12	1266.00
8	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 5/1-7/2)	до45	1	6	207.9	0.00	2.84	590.44	4.09	850.00

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский –
ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада "Восточная" в Ленинградском районе

9	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 9/1-11/2)	1945	2	5	211.2	0.00	2.84	599.81	4.39	928.00
10	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом ул. Тамбовская, 17/1-19/2)	до45	1	7	202	0.00	2.84	573.68	5.04	1019.00
11	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тамбовская, 21/1-23/2)	до45	1	7	372.7	0.00	2.84	1058.47	3.32	1238.00
12	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Толдбухина, 4)	2010	6	95	6229.40	1105.90	1.16	8508.95	0.94	6904.00
13	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Толдбухина, 6)	2007	7	114	6700.50	1322.40	1.05	8424.05	0.94	7560.00
14	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Балашовская, 5)	2008	7	119	6919.90	1370.00	1.05	8704.40	0.93	7738.00
15	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Балашовская, 3)	2008	6	98	5656.00	1106.90	1.16	7844.96	0.94	6332.00
16	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Миклухо-Маклая, 40/1-42/2)	до45	1	8	309	0.00	2.84	877.56	4.48	1384.00
17	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Миклухо-Маклая, 35/1-37/3)	до45	1	8	308.5	0.00	2.84	876.14	6.71	2069.00

Таблица 2.3

<i>№ п/п</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. показатель зем. доли</i>	<i>Проектная площадь, кв.м</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Толбухина, 16)	н/св	1	128.2	0.00	4	2.84	364.10	11.6	1487.00
2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Баженова, 23-25)	1990	3	1022.4	18.30	18	1.85	1925.30	3.2	3343.00

3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах просп. Московский – ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада "Восточная" в Ленинградском районе:

сохраняется 341 ранее образованный земельный участок общей площадью – 703 457 м²;

образуется 246 земельных участков общей площадью – 586 659 м²;

- 83 земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общая площадь – 62 782 м²;

- 6 земельных участков под блокированную жилую застройку, общая площадь – 4 904 м²;

- 30 земельных участков под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, общая площадь – 46 535 м²;

- 6 земельных участков под среднеэтажную жилую застройку, общая площадь – 50 682 м²;

- 4 земельных участка под объекты гаражного назначения, общая площадь – 1 593,00 м²;

- 4 земельных участка под магазины, общая площадь – 10 648,00 м²;

- 3 земельных участка под объекты придорожного сервиса, общая площадь – 11 749,00 м²;

- 1 земельный участок для обслуживания автотранспорта, площадь – 29 537 м²;

- 2 земельных участка под объекты связи, общая площадь – 152,00 м²;

- 1 земельный участок под производственную деятельность, площадь – 7 795,00 м²;

- 18 земельных участков под объекты коммунального обслуживания, общая площадь – 8 240,00 м²;

- 1 земельный участок под объекты бытового обслуживания, общая площадь – 2 305,00 м²;

- 1 земельный участок под объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания, общая площадь – 3 725,00 м²;

- 8 земельных участков под предпринимательство, общая площадь – 27 539,00 м²;

- 3 земельных участка под объекты образования и просвещения, общая площадь – 24 119,00 м² (в т.ч. земельный участок № 87, площадью 3 727 м² по проекту межевания территории (лист 1.3) предлагается на перспективу для перераспределения с земельным участком № 86 – под строительство детского дошкольного учреждения);

- 1 земельный участок под спорт, общая площадь – 6 885,00 м²;

- 2 земельных участка для ведения садоводства, общая площадь – 1 801,00 м²;

- 1 земельный участок для ведения огородничества, общая площадь – 489,00 м²;

- 1 земельный участок под водные объекты – ручей Восточный, площадь – 2 887,00 м²;

- 70 земельных участков под территории общего пользования, общая площадь – 282 292 м², (в т.ч. 21 земельный участок, общая площадь - 7 046 м² под изъятие для муниципальных нужд).

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций, отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2016 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	104,2501	104,2501
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	58,67	58,67
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	13,02	16,44
	- территория малоэтажной застройки	- " -	10,17	11,37
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	2,85	5,07
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	3,25	5,48
	• территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	26,58	28,23
	• садоводство, огородничество	- " -	0,23	0,23
	• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	5,03	4,77
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	8,30	3,53
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:		70,35	70,35
	Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	70,35	70,35

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский –
ручей Восточный – территория СНТ "Чайка" ул. Баженова - территория СНТ "Заря" - ул. Ялтинская - эстакада
"Восточная" в Ленинградском районе

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ