



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»  
городского округа «Город Калининград»**

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

**Заказчик:** гр. Чабан В.А.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. УКРАИНСКАЯ  
– УЛ. СОГЛАСИЯ – УЛ. РАССВЕТНАЯ – УЛ. ГОРЬКОГО В  
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директор МП «Городской  
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	1-10	1:500- 1:2000

### Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	1	1:2000

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ – УЛ. РАССВЕТНАЯ –  
УЛ. ГОРЬКОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Анализ существующего положения.....
	Приложение 1.....
2.	Проектное решение.....
3.	Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов.....
	Приложение 2.....

## 1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Основная часть территории межевания находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами; северная часть – в зоне общественно-жилого назначения и зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности; а также в зоне озеленения специального назначения и зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория межевания ограничена с юга красными линиями ул. Рассветная, с запада красными линиями ул. Согласия, с севера – ул. Украинская, с востока – ул. Горького.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:130813, 39:15:130802, 39:15:130710, 39:15:130709, 39:15:130305, 39:15:130303, 39:15:130301.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **102 1530 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 547 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 812590 м<sup>2</sup>, в т.ч в границах проекта межевания 676740 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках получены 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.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., Земельным кодексом РФ гл. V.4. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Ранее образованные земельные участки проектом предлагается:

- сохранить границы 313 земельных участков;
- перераспределить и разделить 232 земельных участка;
- уточнить 2 земельных участка.

Проектом предусмотрено образование 285 земельных участков:

- 111 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч. 47 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство;
- 165 земельных участков путем перераспределения ранее образованных земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности;
- 1 земельный участок путем объединения ранее образованных земельных участков;

- 6 земельных участков путем раздела ранее образованных земельных участков;
- 2 земельных участка путем уточнения ранее образованных земельных участков.

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.

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и строительства инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. И. Сусанина, ул. Горького, ул. Сенокосная и проектируемых улиц. 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 - **6047 м<sup>2</sup>**.

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

Табл. 1

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв.м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</b>		
<b>Лист 1</b>		
1	39:15:130701:4	90.00
2	39:15:130302:31	483.00
3	39:15:130302:34	5283.00
<b>Лист 2</b>		
1	39:15:130707:8	90.00
<b>Лист 7</b>		
1	39:15:130701:13	69.00
<b>Лист 8</b>		
1	39:15:130708:82	24.00
2	39:15:130708:82	8.00
<b>ИТОГО</b>		<b>6047.00</b>

### 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 29.06.09 г., 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

В данном квартале не образованы земельные участки под 2 многоквартирных дома по ул. Георгиевой, 18 и ул. И. Сусанина, 7. Т.к. указанные многоквартирные дома 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, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) составляет 450 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), составляет 1000 м<sup>2</sup>.

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

**Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных и охранных зонах отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ – УЛ. РАССВЕТНАЯ –  
УЛ. ГОРЬКОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул. Украинская – ул. Согласия – ул. Рассветная – ул. Горького в Ленинградском районе

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ