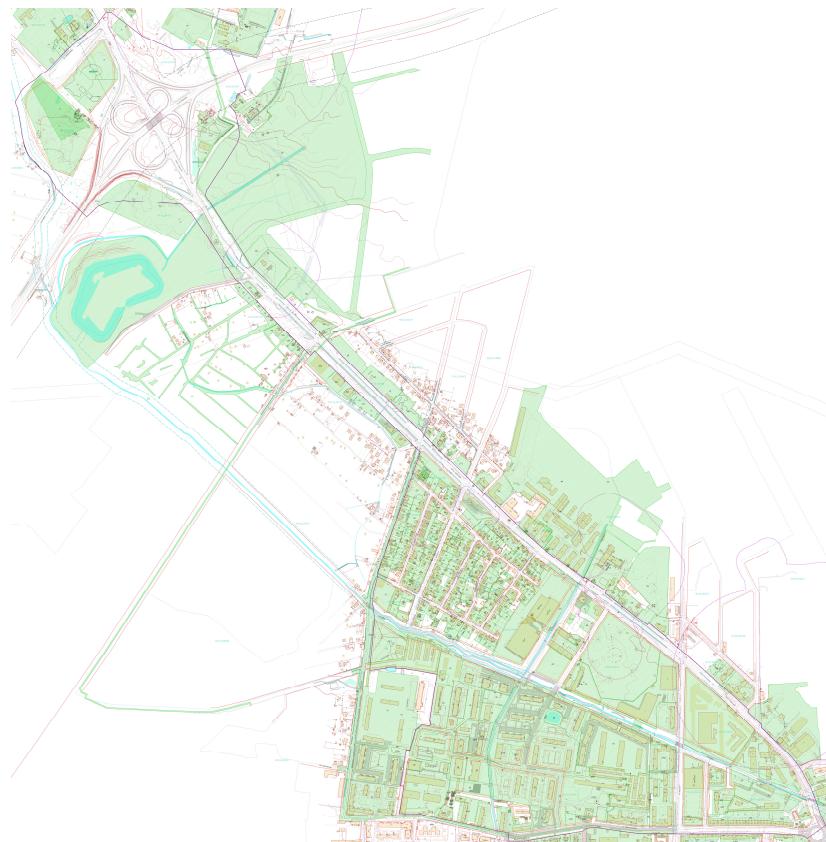


**Заказчик:** Комитет архитектуры и  
строительства администрации  
городского округа «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ.  
ЛОМОНОСОВА – ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ – УЛ. МАРШАЛА  
БОРЗОВА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ 3**



Директор МП «Городской  
центр геодезии»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2015 г.

## 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**

### Копии графических материалов

### Графические материалы

## 1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Южная часть территории межевания находится в зоне общественно-жилого назначения; центральная часть – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, юго-восточная часть – в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, зоне военных объектов и иных режимных территорий, зоне делового, общественного и коммерческого назначения; северная часть – в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, зоне производственно-коммунальных объектов, зоне прочих городских территорий.

Территория межевания ограничена с севера развязкой ул. Большая Окружная – просп. Советский, с северо-востока красными линиями просп. Советский, с юга – красными линиями ул. Марш. Борзова, с запада - красными линиями ул. Ломоносова.

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

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:120322, 39:15:120324, 39:15:120325, 39:15:120602, 39:15:120707, 39:15:120713, 39:15:120720, 39:15:120721, 39:15:120722, 39:15:121010, 39:15:121014, 39:15:121015, 39:15:121018, 39:15:121019, 39:15:121022, 39:15:121024, 39:15:121025, 39:15:121028, 39:15:121029, 39:15:121055, 39:15:121021, 39:15:121031, 39:15:121032, 39:15:121033, 39:15:121034, 39:15:121035, 39:15:121036, 39:15:121038, 39:15:121039, 39:15:121040, 39:15:121042, 39:15:121043, 39:15:121046, 39:15:121401.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет **1622230 м<sup>2</sup>**.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 418 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1486348 м<sup>2</sup>, в т.ч в границах проекта межевания 1042074 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.

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. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда.

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

Проектом предлагается:

- сохранить границы 267 ранее образованных земельных участков;
- снять с кадастрового учета 9 ранее образованных земельных участков, имеющих временный статус;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков;
- перераспределить и разделить 140 ранее образованных земельных участков;
- образовать 219 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. Б. Окружная, просп. Советский, ул. Марш. Борзова, ул. Ломоносова. 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 - **52750 м<sup>2</sup>**.

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

Табл. 1

<i>№ п/п</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь земельных участков за красными линиями</i>	<i>№ п/п</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь земельных участков за красными линиями</i>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</b>					
1	39:15:120720:335	<b>215</b>	7	39:15:121036:1428	<b>1547</b>
2	39:15:120720:336	<b>205</b>	8	39:15:121036:2597	<b>13386</b>
3	39:15:120720:337	<b>942</b>	9	39:15:121036:2596	<b>272</b>
4	39:15:120707:28	<b>827</b>	10	39:15:121036:2129	<b>82</b>
5	39:15:121015:41	<b>25</b>	11	39:15:121036:1983	<b>2302</b>
6	39:15:121034:11	<b>27</b>	12	39:15:121036:2127	<b>30</b>
<b>Части земельных участков, подлежащие изъятию для муниципальных нужд:</b>					
13	39:15:120602:8	<b>922</b>	23	39:15:121015:42	<b>124</b>
14	39:15:120602:10	<b>106</b>	24	39:15:121021:53	<b>15</b>
15	39:15:120713:3	<b>13018</b>	25	39:15:121034:30	<b>105</b>
16	39:15:120713:1	<b>6825</b>	26	39:15:121036:3	<b>84</b>
17	39:15:120707:64	<b>10329</b>	27	39:15:121036:13	<b>179</b>
18	39:15:121014:51	<b>189</b>	28	39:15:121042:759	<b>147</b>
19	39:15:121018:24	<b>244</b>	29	39:15:121042:35	<b>21</b>
20	39:15:121019:1	<b>28</b>	30	39:15:121042:37	<b>151</b>
21	39:15:121019:3	<b>24</b>	31	39:15:121042:778	<b>241</b>
22	39:15:121015:9	<b>96</b>	32	39:15:121042:779	<b>42</b>
				<b>ИТОГО</b>	<b>52750</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 29.06.09г., 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

В данном квартале не образованы земельные участки под 2 многоквартирных дома по ул. Броненосной, 16 и ул. Броненосной, 3. 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>.

## 4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории в границах ул. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе:

### **Сохраняется:**

- 267 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 549656 м<sup>2</sup>.

### **Образуется:**

- 36 земельных участков под многоквартирный дом, общая площадь – 156919 м<sup>2</sup>;

- 38 земельных участков под жилой дом индивидуального жилищного фонда, общая площадь – 37178 м<sup>2</sup>;

- 39 земельных участка под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 279646 м<sup>2</sup>;

- 11 земельных участков под обслуживание автотранспорта, общая площадь – 75793 м<sup>2</sup>;

- 11 земельных участков под береговую полосу, общая площадь – 65877 м<sup>2</sup>;

- 9 земельных участков под территорию водного объекта, общая площадь – 8283 м<sup>2</sup>;

- 3 земельных участка под контейнерные площадки по сбору ТБО, общая площадь – 190 м<sup>2</sup>;

- 7 земельных участка под озелененные территории общего пользования, сквер, общая площадь – 11518 м<sup>2</sup>;

- 7 земельных участков под строительство жилых домов, общая площадь – 11114 м<sup>2</sup>;

- 9 земельных участков под размещение прочих объектов капитального строительства, общая площадь – 244247 м<sup>2</sup>;

- 2 земельных участка под строительство школы, детского сада, общая площадь – 34731 м<sup>2</sup>;

- 36 земельных участка под улицы, проезды совместного использования, общая площадь – 576451 м<sup>2</sup>;

- 11 земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, общая площадь – 1842 м<sup>2</sup>;

- 1 земельный участок для перераспределения, площадь – 267 м<sup>2</sup>.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда

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

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

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2015 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>162,2230</b>	<b>162,2230</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию,</b> в т.ч. в границах проекта межевания <b>в том числе:</b> <b>территория жилой застройки, из них:</b> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки <b>территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры</b> <b>территория общего пользования</b> (муниципальные земли) <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b> <b>сверхнормативная территория</b> для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	га - " - - " -	<b>162,2230</b> <b>150,3994</b> 112,5885 <b>19,4097</b> <b>5,6618</b> <b>4,8196</b> <b>8,9283</b> <b>8,2361</b> <b>65,7531</b> <b>27,9646</b> <b>29,0359</b> <b>11,8236</b> <b>11,8236</b>	<b>162,2230</b> <b>150,3994</b> 112,5885 <b>20,5211</b> <b>6,7732</b> <b>4,8196</b> <b>8,9283</b> <b>8,2361</b> <b>65,7531</b> <b>55,8624</b> <b>0,0267</b> <b>11,8236</b> <b>11,8236</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> <b>Ранее образованные сохраняемые земельные участки</b>	- " -	11,8236 11,8236	11,8236 11,8236

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда

## КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – просп. Советский – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ