



**Геоцентр**

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](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.gcg39.ru](http://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 м<sup>2</sup>**.

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

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1 022 897 м<sup>2</sup>.

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, установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

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 345 ранее образованных земельных участков;
- образовать 242 земельных участка.

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	659.00	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	23	55.00	(39:15:133208:3)
13	91	1763.00	(39:15:133219:108)
	<b>Всего:</b>	<b>8732.00</b>	

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
	<b>Всего</b>	<b>7177.00</b>	

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
	<b>Всего:</b>	<b>630.00</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.

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, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

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

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>
<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>
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

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 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>
<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>
1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Толбухина, 16)	н/св	1	128.2	0.00	4	2.84	364.10	<b>11.6</b>	<b>1487.00</b>
2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Баженова, 23-25 )	1990	3	1022.4	18.30	18	1.85	1925.30	<b>3.2</b>	<b>3343.00</b>

### 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 345 ранее образованных земельных участков** общей площадью – 713 948 м<sup>2</sup>;

**образуется 242 земельных участка:**

- 81 земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общая площадь – 61 059 м<sup>2</sup>;
- 8 земельных участков под блокированную жилую застройку, общая площадь – 10 934 м<sup>2</sup>;
- 30 земельных участков под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, общая площадь – 46 535 м<sup>2</sup>;
- 6 земельных участков под среднеэтажную жилую застройку, общая площадь – 50 682 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под объекты гаражного назначения, общая площадь – 975,00 м<sup>2</sup>;
- 4 земельных участка под магазины, общая площадь – 10 648,00 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под объекты придорожного сервиса, общая площадь – 11 749,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок для обслуживания автотранспорта, площадь – 22 165 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под объекты связи, общая площадь – 152,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под производственную деятельность, площадь – 7 795,00 м<sup>2</sup>;
- 23 земельных участка под объекты коммунального обслуживания, общая площадь – 16 484,00 м<sup>2</sup>;
- 8 земельных участка под предпринимательство, общая площадь – 19 068,00 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под объекты образования и просвещения, общая площадь – 27 860,00 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под спорт, общая площадь – 11 646,00 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка для ведения садоводства, общая площадь – 1 781,00 м<sup>2</sup>;

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

- 1 земельный участок под водные объекты – ручей Восточный, площадь – 2 887,00 м<sup>2</sup>;

- 65 земельных участков под территории общего пользования, общая площадь – 273 510 м<sup>2</sup>, (в т.ч. 23 земельных участка 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

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2016 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>104,2501</b>	<b>104,2501</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b>	- " -	<b>57,5874</b>	<b>57,5874</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	<b>13,0204</b>	<b>13,2849</b>
	- территория малоэтажной застройки	- " -	<b>10,1670</b>	<b>8,2167</b>
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	<b>2,8534</b>	<b>5,0682</b>
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	<b>3,2547</b>	<b>7,4839</b>
	• территория общего пользования (муниципальные земли)	- " -	<b>26,5753</b>	<b>26,4778</b>
	• садоводство	- " -	<b>0,1781</b>	<b>0,1781</b>
	• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	<b>5,0344</b>	<b>8,3611</b>
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	<b>9,5328</b>	-
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>  Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	<b>71.3948</b>  <b>71.3948</b>	<b>71.3948</b>  <b>71.3948</b>

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