

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – просп. Советский в Центральном районе г.Калининграда



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

3. Проект межевания территории

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части города. Основная часть территории межевания расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, часть территории расположена в зоне общественно-жилого назначения, зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий, зоне озеленения специального назначения, зоне делового, общественного и коммерческого назначения и зоне водных объектов.

На территории межевания расположен водный объект – руч. Воздушный, протяженностью более 10 км, с береговой полосой – 20 м.

Территория межевания ограничена: с севера красными линиями общегородской магистрали – ул. Б. Окружная; с востока границей земельного участка с КН 39:15:120702:21 (под главный железнодорожный путь на Светлогорск от Северного вокзала до станции Чкаловск) и красными линиями улицы местного значения – ул. Полецкого; с юга красными линиями общегородской магистрали – просп. Советский, с востока красными линиями магистрали районного значения – ул. Б. Окружная 2-я, красными линиями улицы местного значения – ул. Соколиная, границами земельных участков с КН 39:15:120707:69, 39:15:120707:71, 39:15:120707:68. Площадь территории межевания в согласованных границах – 752500,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 569310,00 м²

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:120702, 39:15:120703, 39:15:120705, 39:15:120706, 39:15:120707, 39:15:120708, 39:15:120709, 39:15:120710, 39:15:120711, 39:15:120712, 39:15:120714, 39:15:120715, 39:15:120717, 39:15:120719, 39:15:120720, 39:15:120721, 39:15:120722, 39:15:121002, 39:15:121005, 39:15:121010, 39:15:121014, 39:15:121015, 39:15:121019.

Существующая жилая застройка представлена одноэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 383 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 14 земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 273804,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 272225,00 м².

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

3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях 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 территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда.

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 400 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 2 ранее образованных земельных участков;
- образовать 263 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
 - 18 земельных участков под существующие жилые дома;
 - 107 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),
 - 28 земельных участков под строительство блокированных домов,
 - 1 земельный участок под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,
 - 3 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,
 - 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения,
 - 2 земельных участка под размещение производственно-коммунальных объектов;
 - 2 земельных участка под размещение объектов зоны Ж-4;
 - 1 земельный участок для резервной территории под развитие дороги;
 - 6 земельных участков под озелененные территории общего пользования,
 - 7 земельных участков под озеленение специального назначения;
 - 23 земельных участка под территорию общего пользования (проезд);
 - 6 земельных участков под охранные зоны инженерных коммуникаций;
 - 58 земельных участков для перераспределения.

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.

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:

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

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 таблице 1.

Документация по планировке территории
 Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – просп. Советский в Центральном районе г.Калининграда

Таблица I

<i>№ уч-ка</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Год стро-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. Коэфф.</i>	<i>Проектная площадь, кв.м</i>	<i>Примечание</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>	<i>12</i>
Площадь квартала межевания в в границах красных линий										569310.00	
Образуемые земельные участки, в т.ч.:											
1	под многоквартирный дом по ул. Ломоносова, 154	до 1945	1	42.50	0.00	2	2.84	120.70	36.24	1540.00	-
2	под многоквартирный дом по ул. Белостокская, 5	до 1945	1	121.30	0.00	3	2.84	344.49	9.40	1140.00	-
3	под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной, 34	до 1945	1	83.50	0.00	1	2.84	237.14	11.56	965.00	-
4	под многоквартирный дом по ул. Гурьева, 27	до 1945	1	149.20	0.00	3	2.84	423.73	5.94	886.00	
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				396.50		9		1126.06		4531.00	

3.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории, ограниченной красными линиями улиц: ул. Б. Окружная 2-я – ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – просп. Советский в Центральном районе:

- сохраняется 383 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 265293,00м², в т.ч. в границах красных линий - 263761,00м²;
- сохраняется 14 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 8511,00м², в т.ч. в границах красных линий - 8464,00м²;
- уточняются границы 2 земельных участков площадью – 1800,00м²;
- образуется 263 земельных участка, в т.ч.:
 - 18 земельных участков под существующие жилые дома общей площадью – 17316,00м²;
 - 107 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) общей площадью – 76720,00м²;
 - 28 земельных участков под строительство блокированных жилых домов общей площадью – 35885,00м²;
 - 1 земельный участок под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры общей площадью – 37429,00м²;
 - 3 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения общей площадью – 13175,00м²;
 - 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения общей площадью – 10060,00м²;
 - 2 земельных участка под размещение производственно-коммунальных объектов общей площадью – 2230,00м²;
 - 2 земельных участка под размещение объектов зоны Ж-4 общей площадью – 6900,00м²;
 - 1 земельный участок для резервной территории под развитие дороги площадью – 5990,00м²;
 - 6 земельных участков под озелененные территории общего пользования общей площадью – 20515,00м²;
 - 7 земельных участков под озеленение специального назначения общей площадью – 20406,00м²;
 - 23 земельных участка под территории общего пользования (проезды) общей площадью – 19815,00м²;
 - 6 земельных участков под охранные зоны инженерных коммуникаций общей площадью – 14602,00м²;
 - 58 земельных участков для перераспределения общей площадью – 14242,00м².

Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	75,2500	75,2500
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	29,5285 1,7316 1,7316 - - 8,1328 - 19,6641	29,5285 12,9921 12,9921 - - 11,8757 3,2365 1,4242
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " – - " -	45,7215 27,4025	45,7215 27,4025