

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

Проект межевания территории

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Северная часть территории межевания (до р. Товарная) находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, центральная часть (южнее р. Товарная) – в зоне общественно-жилого назначения, южная часть - в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, часть территории межевания в районе р. Товарная – в зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с севера красными линиями ул. Лужская, с востока - красными линиями ул. Аллея смелых, с запада – красными линиями ул. О. Кошевого, с юга – красными линиями ул. Н. Карамзина.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:142015, 39:15:142016, 39:15:142017, 39:15:142019.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 397000,00 м², в т.ч. в границах красных линий 299138,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 117 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 6 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 206115,00 м², в т.ч. в границах красных линий 203040,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

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. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 120 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;
- уточнить границы и площадь 1 ранее образованного земельного участка;
- снять с кадастрового учета через суд или изменить разрешенное использование на «под строительство детского дошкольного учреждения» 2 ранее образованных земельных участка с кадастровым номером 39:15:142016:5 и 39:15:142016:7;
- образовать 73 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
 - 10 земельных участков под многоквартирные дома,
 - 7 земельных участков под жилые дома индивидуального жилищного фонда (в т.ч. 3 земельных участка под многоквартирные дома),
 - 3 земельных участка под нежилые строения и сооружения,
 - 8 земельных участков под строительство малоэтажных жилых домов,
 - 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения,
 - 1 земельный участок под размещение объектов обслуживания населения и производственной деятельности,
 - 2 земельных участка под озелененные территории общего пользования,
 - 8 земельных участков под территории совместного использования (проезды),

9 земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры,
25 земельных участков для перераспределения.

При образовании земельного участка под строительство малоэтажных домов, площадью 16888,00 кв.м, предусмотреть необходимость организации двух выездов с территории перспективного детского сада на ул. Луганскую, как на северную часть между домами № 5 и № 9, так и на южную часть между домами № 63 и № 65.

Границы образуемых земельных участков 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 проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Луганская и ул. Аллея смелых. 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 - 166,00 м².

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

Табл. 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь
1	2	3	4	5	6
1	39:15:142016:20	20.00	3	39:15:142016:3	59.00
2	39:15:142016:21	87.00			
			ИТОГО		166.00

3.2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² 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, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Т.к. жилые дома в данном квартале 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** м² (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, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м².

Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

Табл. 2

№ уч-ка	Разрешенное использование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Фактич. Коэфф.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 36	до45	1	112.6	0	3	2.84	319.78	10.04	1130.00
2	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 37	1950	1	71.5	0	2	2.84	203.06	16.22	1160.00
3	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 39	до45	1	130.9	0	4	2.84	371.76	8.83	1156.00
4	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 40	до45	1	56.3	0	2	2.84	159.89	17.23	970.00
5	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 44	до45	2	98.2	0	3	2.84	278.89	10.18	1000.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 47	до45	1	112.9	0	3	2.84	320.64	9.34	1054.00
7	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 65	до45	1	86.2	0	2	2.84	244.81	9.86	850.00
8	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 70	до45	1	73.9	0	2	2.84	209.88	11.98	885.00
9	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Аллея смелых, 163	до45	1	121	0	3	2.84	343.64	9.92	1200.00
10	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Аллея смелых, 168	до45	1	110.7	0	2	2.84	314.39	10.54	1167.00
	Всего:			974.20	0.00	26		2766.73		10572.00

3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах ул. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе:

Сохраняется:

- 114 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 199017,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 195942,00 м²;
- 6 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 5529,00 м².

Подлежит снятию с кадастрового учета через суд или изменению разрешенного использования на «под строительство детского дошкольного учреждения»:

- 2 земельных участка общей площадью – 902,00 м² с кадастровыми номерами 39:15:142016:5 и 39:15:142016:7.

Уточняется:

- 1 земельный участок площадью – 667,00 м².

Образуется:

- 10 земельных участков под многоквартирные дома, общая площадь – 10572,00 м²;
- 7 земельных участков под жилые дома индивидуального жилищного фонда, общая площадь – 6305,00 м² (в т.ч. 3 земельных участка под многоквартирные дома, общая площадь – 2585,00 м²);
- 3 земельных участков под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 709,00 м²;
- 8 земельных участков под строительство малоэтажных жилых домов, общая площадь – 31161,00 м²;
- 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения, общая площадь – 12000,00 м²;
- 1 земельный участок под размещение объектов обслуживания населения и производственной деятельности, общая площадь – 5783,00 м²;

- 2 земельных участка под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 19063,00 м²;
- 8 земельных участков под территории совместного использования (проезды), общая площадь – 2384,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 1595,00 м²;
- 9 земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч. 4 земельных участка в границах красных линий, общая площадь – 460,00 м²,
- 25 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 9352,00 м².

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)».

3.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	39,7000	39,7000
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	9,7000	9,7000
	в том числе:			
	территория жилой застройки, из них:	- " -	1,6877	4,8038
	- территория малоэтажной застройки	- " -	1,6877	4,8038
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	2,0658	2,1118
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0709	1,8492
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	5,8756	0,9352
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:		29,9986	29,9986
	Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	20,4546	20,4546
	Ранее образованные уточняемые земельные участки		0,0667	0,0667