

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

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа "Город Калининград"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко
в Центральном районе г. Калининграда.



Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград
2012

МП Геоцентр

Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

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.gcg39.ru

Проект межевания территории

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города. Основная часть территории межевание находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, северная часть – в зоне военных объектов и иных режимных территорий, юго-западная часть – в зоне учреждений здравоохранения и социальной защиты, южная и южно-восточная часть – в зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с запада красными линиями ул. Б. Окружная 1-я, с севера - границей гаражного общества «Заря», с востока – красными линиями ул. Штурвальная, с юга и юго-востока – границей объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне».

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110504, 39:15:110805, 39:15:110810, 39:15:110812, 39:15:110814, 39:15:110818, 39:15:110819, 39:15:110821, 39:15:110830, 39:15:110832, 39:15:110843.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 649300,00 м², в т.ч. в границах красных линий 531030,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 190 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 6 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 378008,00 м², в т.ч. в границах красных линий 377023,00 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. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 192 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;
- уточнить границы и площадь 2 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:110810:22 и 39:15:110832:42;

- образовать 97 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

24 земельных участка под существующие жилые дома;

18 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),

2 земельных участка под строительство блокированных домов,

2 земельных участка под размещение объектов инженерной инфраструктуры,

4 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,

1 земельный участок под строительство спортивных объектов закрытого типа,

5 земельных участков под озелененные территории общего пользования,

2 земельных участка под территорию общего пользования (проезд),

1 земельный участок под спецтерриторию,

40 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 обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Б. Окружная 1-я, ул. Штурвальная, ул. Проточная, ул. Химическая, просп. Мира, ул. Тимирязева и ул. Боцманская. 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 - 4616,00 м².

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь
1	2	3	4	5	6
1	39:15:110504:455	304.00	17	39:15:110504:496	287.00
2	39:15:110504:456	226.00	18	39:15:1100832:1	176.00
3	39:15:110504:457	297.00	19	39:15:1100832:154	104.00
4	39:15:110504:458	206.00	20	39:15:110819:5	114.00
5	39:15:110504:459	197.00	21	39:15:110830:66	26.00
6	39:15:110504:460	219.00	22	39:15:110810:14	125.00
7	39:15:110504:461	170.00	23	39:15:110810:19	57.00
8	39:15:110504:462	158.00	24	39:15:110814:3	51.00
9	39:15:110504:463	177.00	25	39:15:110814:4	27.00
10	39:15:110504:464	129.00	26	39:15:110818:5	8.00
11	39:15:110504:465	161.00	27	39:15:110818:27	155.00
12	39:15:110504:466	216.00	28	39:15:110818:28	126.00
13	39:15:110504:449	227.00	29	39:15:110812:11	80.00
14	39:15:110504:450	157.00	30	39:15:110812:3	65.00
15	39:15:110504:453	94.00	31	39:15:110812:5	54.00
16	39:15:110504:480	223.00		ИТОГО	4616.00

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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, м²

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

$Y_{з.д.}$ - 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.

Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

№ уч-ка	Разрешенное использование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площасть зем. уч., кв.м	Фактич. Коэффи.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 3	до 1945	1	68.1		2	2.84	193.40	10.35	705.00
2	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 7	до 1945	1	66.8		2	2.84	189.71	14.97	1000.00
3	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 8	до 1945	1	74.6		2	2.84	211.86	10.32	770.00
4	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 16	н/св	2	353.2		8	2.84	1003.09	3.72	1313.00
5	под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной 1-й, 2	н/св	1	79.2		2	2.84	224.93	9.91	785.00
6	под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной 1-й, 6	н/св	1	76.2		2	2.84	216.41	11.29	860.00
7	под многоквартирный дом по ул. Тенистая аллея, 76-78	до 1945	1	152		3	2.84	431.68	6.58	1000.00
8	под многоквартирный дом по ул. Химической, 19	до 1945	2	340.7		6	2.84	967.59	2.66	905.00
9	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 16	1966	1	93.4		3	2.84	265.26	10.71	1000.00
10	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 22-24	до 1945	1	170.3		2	2.84	483.65	7.05	1200.00
11	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 26-28	до 1945	1	131		3	2.84	372.04	7.79	1020.00
12	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 30-32	до 1945	1	150.9		4	2.84	428.56	6.63	1000.00
13	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 21-23	до 1945	1	153.8		4	2.84	436.79	11.05	1700.00
14	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 33-35	до 1945	1	146.2		3	2.84	415.21	11.17	1633.00
15	под многоквартирный дом по просп. Мира, 195	до 1945	2	137.8		4	2.84	391.35	8.80	1212.00
16	под многоквартирный дом по просп. Мира, 204	до 1945	1	179.3		2	2.84	509.21	7.25	1300.00
17	под многоквартирный дом по просп. Мира, 207	до 1945	1	125.4		2	2.84	356.14	9.25	1160.00
	Всего:			2430.80	0.00	52		6903.47		18563.00

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. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе:

Сохраняется:

- 186 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 287545,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 286560,00 м²;
- 6 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 2627,00 м².

Удаляется:

- 2 земельных участка общей площадью – 736,00 м² с кадастровыми номерами 39:15:110810:13 и 39:15:110821:14.

Уточняется:

- 2 земельных участка общей площадью – 87100,00 м².

Образуется:

- 24 земельных участка под существующие жилые дома, общая площадь – 24823,00 м²;
- 18 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства), общая площадь – 13734,00 м²;
- 2 земельных участка под строительство блокированных жилых домов, общая площадь – 8288,00 м²;
- 4 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 10425,00 м²;
- 1 земельный участок под строительство спортивных объектов закрытого типа, площадь – 5733,00 м²;
- 2 земельных участка для размещения объектов инженерной инфраструктуры, общая площадь – 2405,00 м²;
- 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 79111,00 м²;
- 1 земельный участок под спецтерриторию, площадь – 86500,00 м²;
- 2 земельных участка под территории общего пользования (проезды), общая площадь – 1109,00 м²;
- 40 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 9715,00 м².

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций, об охранной зоне памятника – объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне» 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	64,9300	64,9300
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства спецтерритории	- " -	24,1843 2,4823 2,4823 8,0220 1,6158 5,0300 8,6500	24,1843 4,6845 4,6845 8,2625 0,9715 8,6500
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые земельные участки Ранее образованные уточняемые земельные участки	- " -	40,7457 30,0172 8,7100	40,7457 30,0172 8,7100