



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 3903009271/390501001

тел./факс (4012) 92-31-56
е-mail: info@gcg39.ru
www.gcg39.ru

Проект межевания территории

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части, в историческом ядре города. Северная часть территории межевания расположена в бизнес подзоне и в рекреационной подзоне исторического центра города, основная, центральная часть в обслуживающе - жилой подзоне исторического центра города, часть территории межевания прилегающая с севера к Московскому проспекту – в бизнес подзоне исторического центра города, территория, прилегающая в Московскому проспекту с юга – в подзоне обслуживания и торговли исторического центра города, южная часть вдоль реки Преголя – в подзоне обслуживания и торговли (Московский проспект, застройка прибрежной зоны р. Преголи (вне исторических территорий).

Территория межевания ограничена с северо-запада красными линиями улицы районного значения – ул. Клинической, с северо-востока – общегородской магистралью – ул. Литовский вал, с юга береговой линией реки Преголя.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов:
39:15:131844, 39:15:132404, 39:15:132502, 39:15:132503, 39:15:132504, 39:15:132505,
39:15:132506, 39:15:132508, 39:15:132510, 39:15:132511, 39:15:132513, 39:15:132514,
39:15:132515, 39:15:132516, 39:15:132517, 39:15:132518, 39:15:132519, 39:15:132520,
39:15:132522, 39:15:132524, 39:15:132525, 39:15:132526, 39:15:132527, 39:15:132528,
39:15:132530, 39:15:132531, 39:15:132532, 39:15:132533, 39:15:132536.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 1451245,00 м², в т.ч. в границах красных линий 1031917,00 м².

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 404 земельных участка.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1172918,00 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 просп. Московский - ул. Клиническая - ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 401 ранее образованного (зарегистрированного в ГКН) земельного участка;

- уточнить границы 1 ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:132527:17;

- разделить 2 ранее образованных земельных участка с кадастровыми номерами: 39:15:132513:7; 39:15:132516:1.

- образовать 144 земельных участка (в т. ч. в согласованных границах – 141) из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

 - 8 земельных участков под многоквартирные дома, в т. ч. в согласованных границах – 7

 - 28 земельных участков под нежилые строения и сооружения, в т.ч. в согласованных границах – 27

 - 27 земельных участков под территорию совместного использования (проезд), в т. ч. в согласованных границах – 26

 - 5 земельных участков под детские и спортивные площадки

 - 61 земельный участок для благоустройства территории существующих объектов

 - 2 земельных участка под строительство канализационного коллектора

 - 1 земельный участок территории общего пользования

9 земельных участков под контейнерные площадки для сбора твердых бытовых отходов

3 земельных участка под размещение гостевых автостоянок.

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.

3.2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

В соответствии с решением окружного Совета депутатов города Калининграда №146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», часть I, глава 4, статья 11, п. 11.3 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.

Табл. 1

№ 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	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11
1	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Клинической, 14	1988	11	2460.60	567.70	40	0.96	2907.17	0.54	1650.00	Расп. за границами терр. межевания
2	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Клинической, 6-12	1987	10	9058.00	0	156	0.97	8786.26	0.57	5185.00	В гран. терр. меж. - 2916.00 кв.м
3	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Фрунзе, 17-21	1986	12	8972.10	1489.10	164	0.94	9833.53	0.54	5700.00	-
4	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. 9 Апреля, 5	1984	10	9114.20	2137.60	144	0.97	10914.25	0.73	8235.00	-
5	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. 9 Апреля, 7	1988	11	8407.20	4094.90	138	0.96	12002.02	0.74	9305.00	-
6	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Томской, 24-26	до 1945	4	1572.60	0	20	1.57	2468.98	1.36	2138.00	-
7	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Фрунзе, 73-75	1987	14	5177.70	0	94	0.94	4867.04	0.49	2528.00	-
	Всею:			44762.40	8289.30	756		51779.25		34741.00	

3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах в границах просп. Московский - ул. Клиническая - ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда:

Сохраняется:

- 401 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок общей площадью – 1123976,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 930219,00 м²;

Уточняются границы:

- 1 земельного участка общей площадью – 8500,00 м² с кадастровым номером 39:15:132527:17.

Подлежат разделу:

- 2 земельных участка с кадастровыми номерами 39:15:132513:7; 39:15:132516:1 общей площадью – 40442,00 м², в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий - 34592,00 м².

Образуется:

- 8 земельных участков под многоквартирные дома, общая площадь - 36299,00 м², в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий 7 земельных участков - 32382,00 м²;

- 28 земельных участков под нежилые строения и сооружения, общая площадь – 24887,00 м², в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий 27 земельных участков - 24469,00 м²;

- 27 земельных участков под территорию совместного использования (проезд), общая площадь – 23580,00 м², в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий 26 земельных участков - 20568,00 м²;

- 5 земельных участков под детские и спортивные площадки, общая площадь – 5948,00 м²;

- 61 земельный участок для благоустройства территории существующих объектов, общей площадью – 14478,00 м²;

- 2 земельных участка под строительство канализационного коллектора, общей площадью – 789,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 104,00 м²;

- 1 земельный участок территории общего пользования, площадью – 153,00 м²;

- 9 земельных участков под контейнерные площадки для сбора твердых бытовых отходов, общей площадью – 591,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 547,00 м²;

- 3 земельных участка под размещение гостевых автостоянок, общей площадью – 3049,00 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 2014 год
1	Площадь проектируемой территории	га	145.1245
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов под нежилые строения и сооружения (муниципальные земли) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	10.1698 3.2382 0.2138 - 3.0244 2.4469 2.8181 1.6666
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: ранее образованные, сохраняемые земельные участки	- " - - " -	134.9547 93.0219