

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Дубовая аллея –
ул. Б. Окружная 1-я – просп. Победы в г. Калининграде



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 и западной жилой части города. В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» территория межевания расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, в зоне общественно-жилого назначения, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения и в зоне водных объектов.

На территории межевания расположен водный объект – руч. Менделеевский, с береговой полосой – 5 м.

Часть территории входит в I пояс санитарной охраны строгого режима от водохранилища.

Территория межевания ограничена: территорией железной дороги, красными линиями улицы районного значения - ул. Б. Окружная 1-я, территорией лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля, красными линиями улицы местного значения - ул. Дубовая аллея, красными линиями общегородской магистрали – просп. Победы, территорией озера Белого.

Площадь территории межевания в согласованных границах – 366130,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 283150,00 м²

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:110504, 39:15:110511, 39:15:110702, 39:15:110703, 39:15:110832, 39:15:110843, 39:15:111304, 39:15:111401, 39:15:111402.

Существующая жилая застройка представлена 1,2-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 52 земельных участка, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 94106,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 74357,00 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. Дубовая аллея – ул. Б. Окружная 1-я – просп. Победы в г. Калининграде.

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 52 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 1 ранее образованного земельного участка;
- образовать 115 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

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.

Таблица I

<i>№ уч-ка</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. Коэфф.</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>
Площадь квартала межевания в в границах красных линий										283150.00
Образуемые земельные участки, в т.ч.:										
1	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 223	до 1945	2	194.20	0.00	2	2.84	551.53	7.39	1435.00
2	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 208	до 1945	3	357.90	0.00	10	2.00	715.80	3.38	1210.00
3	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 210	до 1945	2	507.20	0.00	10	2.84	1440.45	3.55	1800.00
4	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 226	до 1945	1	256.30	0.00	7	2.84	727.89	6.87	1760.00
5	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 228	до 1945	1	74.80	0.00	2	2.84	212.43	23.86	1785.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 230	до 1945	2	323.60	0.00	8	2.84	919.02	4.43	1435.00
7	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 232	до 1945	2	311.90	0.00	8	2.84	885.80	4.36	1360.00
8	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 271	до 1945	2	483.30	0.00	11	2.84	1372.57	6.00	2900.00
9	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Победы, 273	до 1945	2	512.10	0.00	12	2.84	1454.36	5.66	2900.00
10	под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Лесная аллея, 3	1963	1	111.20	0.00	2	2.84	315.81	13.76	1530.00
11	под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Лесная аллея, 8	до 1945	1	87.60	0.00	2	2.84	248.78	7.96	697.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				3220.10		74		8844.45		18812.00

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. Дубовая аллея – ул. Б. Окружная 1-я – просп. Победы в г. Калининграде:

- сохраняется 51 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок общей площадью – 89106,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 69357,00 м²;
- сохраняется 2 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 2640,00 м²;
- уточняются границы 1 земельного участка площадью – 2360,00 м²;
- образуется 115 земельных участков, в т.ч.:
 - 11 земельных участков под многоквартирные малоэтажные дома общей площадью – 18812,00 м²;
 - 2 земельных участка под существующие жилые дома общей площадью – 1940,00 м²;
 - 1 земельный участок под существующий объект недвижимости общей площадью – 748,00 м²;
 - 48 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) общей площадью – 35846,00 м²;
 - 4 земельных участка под строительство многоквартирных домов общей площадью – 35685,00 м²;
 - 2 земельных участка под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры общей площадью – 397,00 м²;
 - 12 земельных участков под размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания общей площадью – 60995,00 м²;
 - 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения общей площадью – 8980,00 м²;
 - 6 земельных участков под размещение объектов зоны застройки индивидуальными жилыми домами общей площадью – 4339,00 м²;
 - 10 земельных участков под озелененные территории общего пользования общей площадью – 22470,00 м²;
 - 9 земельных участков под территории общего пользования (проезды) общей площадью – 5751,00 м²;
 - 4 земельных участка под охранные зоны инженерных коммуникаций общей площадью – 11410,00 м²;
 - 5 земельных участков для перераспределения общей площадью – 1414,00 м².

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	36,6130	36,6130
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	20,8793 2,0752 2,0752 - - 0,0748 - 18,7293	20,8793 9,2289 5,6604 3,5685 - 4,0776 7,4314 0,1414
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " – - " -	15,7337 7,4357	15,7337 7,4357