

## **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 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 1031917,00 м<sup>2</sup>.

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

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1172918,00 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup> 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, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

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

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

Табл. 1

<b>№ уч- ка</b>	<b>Разрешенное использование</b>	<b>Год стр-ва</b>	<b>Кол. эт.</b>	<b>Общ. площ. жил. пом.</b>	<b>Общ. площ. нежил. пом.</b>	<b>Кол кв.</b>	<b>Удельн. показатель зем. доли</b>	<b>Норматив. площадь зем. уч., кв.м</b>	<b>Фактич. коэффи.</b>	<b>Проектная площадь, кв.м</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
1	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Клинической, 14	1988	11	2460.60	567.70	40	0.96	2907.17	0.54	<b>1650.00</b>	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	<b>5185.00</b>	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	<b>5700.00</b>	-
4	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. 9 Апреля, 5	1984	10	9114.20	2137.60	144	0.97	10914.25	0.73	<b>8235.00</b>	-
5	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. 9 Апреля, 7	1988	11	8407.20	4094.90	138	0.96	12002.02	0.74	<b>9305.00</b>	-
6	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Томской, 24-26	до 1945	4	1572.60	0	20	1.57	2468.98	1.36	<b>2138.00</b>	-
7	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Фрунзе, 73-75	1987	14	5177.70	0	94	0.94	4867.04	0.49	<b>2528.00</b>	-
	<b>Всего:</b>			<b>44762.40</b>	<b>8289.30</b>	<b>756</b>		<b>51779.25</b>		<b>34741.00</b>	

### 3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории 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 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 930219,00 м<sup>2</sup>;

**Уточняются границы:**

- 1 земельного участка общей площадью – 8500,00 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>, в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий - 34592,00 м<sup>2</sup>.

**Образуется:**

- 8 земельных участков под многоквартирные дома, общая площадь - 36299,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий 7 земельных участков - 32382,00 м<sup>2</sup>;

- 28 земельных участков под нежилые строения и сооружения, общая площадь – 24887,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий 27 земельных участков - 24469,00 м<sup>2</sup>;

- 27 земельных участков под территорию совместного использования (проезд), общая площадь – 23580,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в согласованных границах и в границах красных линий 26 земельных участков - 20568,00 м<sup>2</sup>;

- 5 земельных участков под детские и спортивные площадки, общая площадь – 5948,00 м<sup>2</sup>;

- 61 земельный участок для благоустройства территории существующих объектов, общей площадью – 14478,00 м<sup>2</sup>;

- 2 земельных участка под строительство канализационного коллектора, общей площадью – 789,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 104,00 м<sup>2</sup>;

- 1 земельный участок территории общего пользования, площадью – 153,00 м<sup>2</sup>;

- 9 земельных участков под контейнерные площадки для сбора твердых бытовых отходов, общей площадью – 591,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 547,00 м<sup>2</sup>;

- 3 земельных участка под размещение гостевых автостоянок, общей площадью – 3049,00 м<sup>2</sup>.

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