

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Туруханская – ул. Л. Андреева – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда



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 восточной жилой части города. Основная часть территории межевания расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, часть территории расположена в зоне общественно-жилого назначения, зоне озеленения специального назначения, зоне городских парков и зоне железнодорожного транспорта.

Территория межевания ограничена: с севера границами земельного участка под главный железнодорожный путь (на Советск от станции Кутузово-Новое до городской черты); с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Туруханская, ул. Ключевая и границами ранее образованных земельных участков; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. краснокаменная и границами ранее образованных земельных участков; с запада красными линиями улицы районного значения – ул. Арсенальная.

Площадь территории межевания в согласованных границах – 620280,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 453630,00 м²

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:130603, 39:15:130605, 39:15:131001, 39:15:131004, 39:15:131005, 39:15:131007, 39:15:131008, 39:15:131009, 39:15:131010, 39:15:131011, 39:15:131012, 39:15:131013, 39:15:131014, 39:15:131015, 39:15:131903, 39:15:131904, 39:15:131905.

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

На территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 471 земельных участка, ранее образован и не зарегистрирован в ГКН 21 земельный участок.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 394732,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 363307,00 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. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Туруханская – ул. Л. Андреева – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда.

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 492 ранее образованных земельных участков;
- образовать 151 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
 - 9 земельных участков под многоквартирные дома;
 - 13 земельных участков под жилые дома индивидуального жилищного фонда;
 - 23 земельных участка под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),
 - 2 земельных участка под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,
 - 8 земельных участков под размещение объектов зоны Ж-4;
 - 1 земельный участок под земли военного городка,
 - 1 земельный участок под территорию водного объекта,
 - 1 земельный участок под озелененные территории общего пользования,
 - 5 земельных участков под озеленение специального назначения;
 - 7 земельных участков под территорию общего пользования (проезд);
 - 81 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 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.

<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										569310.00
Образуемые земельные участки, в т.ч.:										
1	под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Туруханскому 2-му, 4	до 1945	2	153.60	0.00	4	2.84	436.22	7.27	1117.00
2	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Туруханской, 7-7А	до 1945	1	222.90	0.00	4	2.84	633.04	7.42	1655.00
3	под аварийный многоквартирный малоэтажный дом по ул. Туруханской, 2	до 1945	1	137.40	0.00	2	2.84	390.22	10.71	1472.00
4	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Б. Окружной 4-й, 13	до 1945	1	97.10	0.00	2	2.84	275.76	8.73	848.00
5	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Б. Окружной 4-й, 17	до 1945	1	96.10	0.00	2	2.84	272.92	7.61	731.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Арсенальной, 18	до 1945	1	118.70	0.00	2	2.84	337.11	5.05	600.00
7	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Старосаперная, 11	до 1945	1	102.70	0.00	3	2.84	291.67	11.10	1140.00
8	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Краснокаменная, 69	до 1945	2	287.40	0.00	6	2.84	816.22	2.85	820.00
9	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Краснокаменная, 75	до 1945	2	247.50	0.00	3	2.84	702.90	3.66	905.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				1463.40		28		4156.06		9288.00

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. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Туруханская – ул. Л. Андреева – ул. Старосаперная в Ленинградском районе:

- сохраняется 471 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок общей площадью – 367358,00м², в т.ч. в границах красных линий - 353713,00м²;
- сохраняется 21 ранее образованный и незарегистрированный в ГКН земельный участок общей площадью – 27374,00м², в т.ч. в границах красных линий - 9594,00м²;
- образуется 151 земельных участков, в т.ч.:
 - 9 земельных участков под многоквартирные дома общей площадью – 9288,00м²;
 - 13 земельных участков под жилые дома индивидуального жилищного фонда общей площадью – 10427,00м², в т.ч. аварийный многоквартирный жилой дом по ул. Арсенальной, 56;
 - 23 земельных участка под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) общей площадью – 15805,00м²;
 - 2 земельных участка под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры общей площадью – 672,00м², в т.ч. в границах красных линий - 422,00м²;
 - 1 земельный участок под земли военного городка общей площадью – 1099,00м²;
 - 1 земельный участок под территорию водного объекта общей площадью – 3101,00м²;
 - 8 земельных участков под размещение объектов зоны Ж-4 общей площадью – 6791,00м²;
 - 1 земельный участок под озелененные территории общего пользования общей площадью – 2329,00м²;
 - 5 земельных участков под озеленение специального назначения общей площадью – 16217,00м²;
 - 23 земельных участка под территории общего пользования (проезды) общей площадью – 3233,00м²;
 - 81 земельный участок для перераспределения общей площадью – 21611,00м².

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	62,0280	62,0280
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	9,0573 1,9715 1,9715 - - 0,3101 - 6,7757	9,0573 3,5520 3,5520 - - 2,5552 0,7890 2,1611
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " - - " -	52,9707 36,3307	52,9707 36,3307