

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города. Основная часть территории межевание находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, центральная часть – в зоне объектов обслуживания населения, часть территории межевания – в зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с востока красными линиями ул. Б. Окружная, с севера, юга и запада - ограничена территорией, свободной от застройки.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110404, 39:15:110405, 39:15:110406, 39:15:110408, 39:15:110409, 39:15:110502, 39:15:110506.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 560300,00 м², в т.ч. в границах красных линий 410445,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 128 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 1 земельный участок.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 269089,00 м², в т.ч. в границах красных линий 205780,00 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 пос. Совхозный в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 129 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;

- образовать 54 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

 - 19 земельных участков под существующие жилые дома;

 - 1 земельный участок под пункт ГГС,

 - 9 земельных участков под малоэтажную застройку,

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

1 земельный участок под размещение детских дошкольных учреждений,

1 земельный участок под размещение спортивных комплексов и сооружений,

5 земельных участков под озелененные территории общего пользования,

3 земельных участка под озеленение специального назначения,

12 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. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанной улицы и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 3973,00 м².

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

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
пос. Совхозный в Центральном районе г. Калининграда

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь
1	2	3	4	5	6
1	39:15:110502:489	133.00	12	39:15:110502:509	309.00
2	39:15:110502:125	284.00	13	39:15:110502:508	99.00
3	39:15:110502:487	101.00	14	39:15:110502:363	66.00
4	39:15:110502:589	134.00	15	39:15:110502:370	7.00
5	39:15:110502:514	312.00	16	39:15:110502:500	202.00
6	39:15:110502:181	180.00	17	39:15:110502:499	242.00
7	39:15:110502:512	419.00	18	39:15:110502:498	263.00
8	39:15:110502:286	183.00	19	39:15:110502:437	53.00
9	39:15:110502:513	261.00	20	39:15:110502:1	477.00
10	39:15:110502:293	83.00	21	39:15:110404:15	21.00
11	39:15:110502:362	13.00	22	39:15:110506:218	440.00
				ИТОГО	3973.00

3.3. 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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ - 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 пос. Совхозный 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. площадь зем. уч., кв.м	Фактич. Коэфф.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 16	до45	1	347.4	0	9	2.84	986.62	5.73	1990.00
2	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 20	1977	1	104.4	0	2	2.84	296.50	9.58	1000.00
3	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 27	до45	1	191.5	0	4	2.84	543.86	11.66	2232.00
4	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 29	1969	1	102.9	0	2	2.84	292.24	10.69	1100.00
5	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 30	1988	1	84.6	0	2	2.84	240.26	17.73	1134.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 31	1968	1	89.8	0	2	2.84	255.03	23.11	1260.00
7	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 32	1968	1	89.4	0	2	2.84	253.90	25.84	1542.00
8	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 36	1985	2	156.2	0	2	2.84	443.61	14.37	2244.00
9	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 39	1986	2	154.1	0	2	2.84	437.64	16.04	2472.00
10	под многоквартирный малоэтажный дом в пос. Совхозный, 40	1987	2	160.1	0	2	2.84	454.68	16.30	2610.00
	Всего:			1480.40	0.00	29		4201.34		17584.00

3.4. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах пос. Совхозный в Центральном районе:

Сохраняется:

- 128 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 268816,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 205480,00 м²;
- 1 ранее образованный и незарегистрированный в ГКН земельный участок общей площадью – 300,00 м².

Образуется:

- 19 земельных участков под существующие жилые дома, общая площадь – 26554,00 м²;
- 1 земельный участок под пункт ГГС, площадь – 145,00 м²;
- 9 земельных участков под малоэтажную застройку, общая площадь – 75662,00 м²;
- 3 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 6845,00 м²;
- 1 земельный участок под размещение детских дошкольных учреждений, площадь – 12000,00 м²;
- 1 земельный участок под размещение спортивных комплексов и сооружений, площадь – 17558,00 м²;
- 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 56665,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 47463,00 м²;
- 3 земельных участка под озеленение специального назначения, площадь – 22546,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 12452,00 м²;
- 12 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 5986,00 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)».

3.5. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2013 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	56,0300	56,0300
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	20,4665	20,4665
	в том числе:			
	территория жилой застройки, из них:	- " -	2,6554	10,2216
	- территория малоэтажной застройки	- " -	2,6554	10,2216
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	6,0060	6,0060
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	3,6403
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	11,8051	0,5986
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:		35,5635	35,5635
	Ранее образованные земельные участки, зарегистрированные в ГКН	- " -	20,5480	20,7508
	Ранее образованные земельные участки, не зарегистрированные в ГКН		0,2028	-