

### 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 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 410445,00 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 205780,00 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 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 м<sup>2</sup>.

*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

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

### 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 м<sup>2</sup> 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, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - 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** м<sup>2</sup> (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 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м<sup>2</sup>.

*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

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

### 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 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 205480,00 м<sup>2</sup>;
- 1 ранее образованный и незарегистрированный в ГКН земельный участок общей площадью – 300,00 м<sup>2</sup>.

#### **Образуется:**

- 19 земельных участков под существующие жилые дома, общая площадь – 26554,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под пункт ГГС, площадь – 145,00 м<sup>2</sup>;
- 9 земельных участков под малоэтажную застройку, общая площадь – 75662,00 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 6845,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под размещение детских дошкольных учреждений, площадь – 12000,00 м<sup>2</sup>;
- 1 земельный участок под размещение спортивных комплексов и сооружений, площадь – 17558,00 м<sup>2</sup>;
- 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 56665,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 47463,00 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под озеленение специального назначения, площадь – 22546,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 12452,00 м<sup>2</sup>;
- 12 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 5986,00 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)».

### 3.5. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

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