

Российская Федерация Калининградская область



236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А, тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
«СТРОИТЕЛЬСТВО ВОДОПРОВОДА ПО УЛ. АВИАЦИОННОЙ ОТ
УЛ. ГАВРИЛЕНКО ДО УЛ. ЛУКАШОВА В МКР. ЧКАЛОВСК»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г. Калининград, 2017 г.

ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

Заказчик:

МП КХ «Водоканал»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
«СТРОИТЕЛЬСТВО ВОДОПРОВОДА ПО УЛ. АВИАЦИОННОЙ ОТ
УЛ. ГАВРИЛЕНКО ДО УЛ. ЛУКАШОВА В МКР. ЧКАЛОВСК»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта

Н. И. Чепинога

г. Калининград, 2017 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Чепинога Н. И.
Главный архитектор проекта	Фильчакова О. Н.
Инженер-экономист	Русанова С.Н.

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Основная (утверждаемая) часть

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Графические материалы

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка

Графические материалы

Том III. Проект межевания территории

Текстовая часть

Графические материалы

ТОМ III
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ:

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж межевания территории (основная утверждаемая часть)	ПМ-1	1: 1 000
2.	Чертеж обоснования проекта межевания	ПМ-2	1: 1 000

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	7
1. Анализ существующего положения.....	8
2. Проектное решение.....	9
3. Выводы.....	14
4. Основные технико-экономические показатели (проектное решение).....	15
Графические материалы	

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории, « Проект планировки с проектом межевания в его составе территории для размещения линейного объекта «Строительство водопровода по ул. Авиационной от ул. Гавриленко до ул. Лукашова в мкр. Чкаловск», разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.;
- Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.;
- Федерального Закона «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150);
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда № 250 от 11.07.2007 г.;
- Местных нормативов Градостроительного проектирования МО "Город Калининград", утвержденных 26.12.2016 г.

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Техническое задание на выполнение работ по разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории для размещения линейного объекта «Строительство водопровода Ø110 по ул. Авиационная в Центральном районе в г. Калининграде», от 21.02.2017 г.;
- Приказ МПКХ «Водоканал» городского округа «Город Калининград» «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах городского округа «Город Калининград», предусматривающего размещение линейных объектов».

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на февраль 2017 г.

Разрешительным документом ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ 0134.05-2010-3907024111-П-110 от 23.09.2014 г.

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории выполнен на базе разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе территории для размещения линейного объекта «Строительство водопровода по ул. Авиационной от ул. Гавриленко до ул. Лукашова в мкр. Чкаловск»

Трасса водопровода проходит в границах красных линий улицы Авиационной от существующего колодца на улице Гавриленко до колодца на улице Лукашова. Площадь территории в границах проекта планировки и межевания – 1,5 га. Общая протяженность сети – 285 м. Ширина полосы в границах проектных работ – 50 м.

На территории межевания имеют место кадастровые земельные участки под существующие здания и сооружения авторемонтной мастерской, под военный городок № 1, под строительство газораспределительных сетей и газопроводов – вводов в мкр. Чкаловск г. Калининграда.

Территория межевания расположена в зонах с особыми условиями использования:

- санитарной охраны источников водоснабжения III пояса;
- санитарно-защитных зонах от предприятий;
- шумовой зоне от аэродрома.

Имеет место береговая полоса общего пользования ручья Воздушный.

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектов межевания территорий осуществляется в целях определения местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполнен в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г., Земельным кодексом РФ гл. V.4. «Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности» (введен ФЗ от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ), а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство водопровода по ул. Авиационной от ул. Гавриленко до ул. Лукашова в мкр. Чкаловск».

Проект межевания территории включает в себя опорный чертеж межевания территории, на котором отображены:

- 1) Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) Границы образуемых и изменяемых земельных участков;
- 4) Границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) Границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) Границы зон действия публичных сервитутов.

Разрешенное использование образуемых земельных участков определено Правилами землепользования и застройки ГО «Город Калининград», классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утвержден приказом Минэкономразвития России 01.09.2014 г. № 540, изменения в классификатор - приказ № 709 от 30.09.2015 г.).

Проектом межевания определена площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков

для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, и 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.

Площадь существующих сохраняемых ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков принимается по фактическим показателям в границах, отображенных на исходном топографическом материале, и может незначительно отличаться от площади, указанной в кадастровых выписках.

Экспликация земельных участков (проектное решение) включает в себя существующие сохраняемые ранее образованные и зарегистрированные в ГКН земельные участки, образуемые и изменяемые земельные участки (см. табл. № 1, графический материал - лист ПМ – 1).

Таблица № 1

Территория межевания- 13433,2 м²

Образуемые и изменяемые земельные участки						
№№ земельных уч-ков на листе ПМ-1	Вид разрешенного использования (проектное решение)	Площадь, кв. м	в том числе зоны с особыми условиями использования территорий, кв. м	Кадастровый № исходного земельного участка	Вид разрешенного использования (существующее положение)	Примечание
1	2	3	4	5	7	8
Кадастровые кварталы №№ 39:15:120314, 39:15:120313, 39:15:120315						
Под улично-дорожную сеть, линейные объекты инженерной инфраструктуры						
*	Земельный участк (территория) общего пользования Код 12.0 классификатора	4292,5	Зона санитарной охраны источников водоснабжения: III пояса - 4292,5 Санитарно-защитная зона- 4292,5 Береговая полоса общего пользования- 159,4 Шумовая зона аэродрома -4292,5 Зона действия сервитута (строительство газопровода -13,6м ²)	Неограниченная госсобственность (образуемый зем. уч.)	ул. Авиационная	Выдел з.у. Неограниченная госсобственность (МО "ГО г. Калининград")
Итого по кварталу		4292,5				

Кадастровый квартал № 39:15:120314						
2	Объекты придорожного сервиса Код 4.9.1 классификатора	2529,9	Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса - 2529,9 Санитарно-защитная зона-2529,9	Неразграниченная госсобственность		Перераспределение з.у. 39:15:120314:20 (2495,0 м ²) и незграниченной госсобственности (34,9 м ²)
				39:15:120314:20 (изменяемый зем. уч.)	под существующие здания и сооружения авторемонтной мастерской	
3	Обеспечение обороны и безопасности Код 8.0 классификатора	4610,8	Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса- 1927,1 Санитарно-защитная зона-4610,8	Неразграниченная госсобственность		Перераспределение з.у. 39:15:120314:19 (4516,4 м ²) и незграниченной госсобственности (94,4 м ²)
				39:15:120314:19 (изменяемый зем. уч.)	под военный городок №1	
Итого по кварталу		7140,7				
Всего		11433,2				

Экспликация земельных участков (проектное решение)

Экспликация ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков

№ п/п	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	в том числе изымаемая площадь земельных участков в границы красных линий, кв. м	Кадастровый № земельного участка
1	2	3	4	5
1	информация отсутствует (по факту - ж/д) <i>Зона охраны источника водоснабжения III пояса - 964,8м²</i> <i>Санитарно-защитная зона - 124,8м²</i>	2000,0		39:15:120314:13 (существующий сохраняемый)
Итого существующие сохраняемые земельные участки		2000,0		
2	под строительство газораспределительных сетей и газопроводов-вводов в пос. Чкаловск г. Калининграда	13,6		39:15:120314:124 (часть) (прекращение существования по окончании строительства)

Примечание: * Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

3. ВЫВОДЫ

В границах территории межевания:

- Сохраняется ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок площадью 2000,0 кв. м;
- Образуются:
 - земельный участок (территория) общего пользования 4292,5 кв. м;
 - земельный участок под объект придорожного сервиса площадью 2529,9 кв. м;
 - земельный участок под объекты обеспечения обороны и безопасности площадью 4610,8 кв. м;

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ (проектное решение)

Таблица № 2

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Проектное решение
1	2	3	4
1.	Площадь территории межевания - всего	кв. м	13433,2
	в том числе:		
1.1.	Образуемые и изменяемые земельные участки	- « -	11433,2
1.2.	Существующие сохраняемые земельные участки	- « -	2000,0

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ