

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Ленинградском и Московском районах г.Калининграда

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Московском районе г.Калининграда разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений" (с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000г., Постановление правительства № 615);
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 " Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах" (с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление Правительства № 615);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004г.№ 190-ФЗ;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года от 25 октября № 136-ФЗ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18июля 2001г. № 78-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 года № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 года № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г, утвержденных Росземкадастром;
- Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования (межевании) в городе Калининграде";
- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Положением "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310;
- «Методическими указаниями по установлению границ землепользования в застройке городов и других поселений».

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации ГО «Город Калининград» №651 от 16.04.2015г. и техническое задание на разработку документации по планировке территории №8/15 от 28.04.2015..

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанным проектом планировки территории в пределах вышеуказанных границ – 4,52га. В границы территории,

подлежащей межеванию, не входят территории сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и сохраняемых частей ранее сформированных земельных участков в границах проекта планировки, водная поверхность.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения дежурного плана г. Калининграда, выданный МУП «Городской центр геодезии» в июне 2015 г..

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория проекта межевания, предусматривающего размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) расположена в центральной части городского округа «Город Калининград» в Московском районе, на участке ул. Октябрьская от ул. Багратиона до наб. Ветеранов.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов - 39:15:140201, 39:15:140413, 39:15:140414 и 39:15:140309.

Площадь территории в границах проекта планировки и межевания 4,52 га.

В границах проектных работ имеют место оформленные земельные участки.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано в ГКН:

- 2 (два) кадастровых земельных участка под территорию общего пользования (реконструкция моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде), суммарной площадью 8875,0 кв.м;
- 2 (два) кадастровых земельных участка под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный), суммарной площадью 610,0 кв.м;
- 1 (один) кадастровый земельный участок для организации стройплощадки для строительства объекта «Строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя» в г.Калининграде, общей площадью 825,0 кв.м;
- 1 (один) кадастровый земельный участок под благоустройство и парковочные места к неоконченному строительством жилому дому со встроенным паркингом и административными помещениями, общей площадью 1200,0 кв.м;
- 1 (один) кадастровый земельный участок для организации стройплощадки для строительства объекта «Строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя» в г.Калининграде, общей площадью 825,0 кв.м;
- 2 (два) кадастровых земельных участка под коммунальное обслуживание, суммарной площадью 204,0 кв.м;
- 2 (два) кадастровых земельных участка под КТП, суммарной площадью 24,0 кв.м;
- 1 (один) кадастровый земельный участок под существующие здания, строения, сооружения, общей площадью 2936,0 кв.м;
- 1 (один) кадастровый земельный участок для строительства речного вокзала, общей площадью 2650,0 кв.м;
- 1 (один) кадастровый земельный участок под благоустройство и берегоукрепления набережной с причалом для маломерных судов в береговой полосе общего пользования реки Старая Преголя, общей площадью 1915,0 кв.м.

Также на территорию проектных работ попадают части ранее созданных зем. участков:

- часть земельного участка для строительства мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя, площадью в границах проектных работ 8240,0 кв.м;

- часть земельного участка под существующий многоквартирный дом со встроенными помещениями бытового обслуживания, площадью в границах проектных работ 100,0 кв.м.

Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков и частей земельных участков в границах проектных работ составляет 27600,0 кв. м..

Полная информация о ранее созданных и ранее сформированных участках приведены на листе ПМ-1. М 1: 500 и в таблице № 1 настоящей пояснительной записки.

Экспликация земельных участков

Таблица №1

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Вид права
1	2	3	4	5
Ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ГКН) земельные участки, в т.ч.				
1	Зем. уч. под территорию общего пользования (реконструкция моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	8700,0	39:15:000000:6614	-
2	Зем. уч. под территорию общего пользования (реконструкция моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	175,0	39:15:140201:82	-
3	Зем. уч. под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный)	100,0	39:15:140309:8	-
4	Зем. уч. под благоустройство и парковочные места к неоконченному строительством жилому дому со встроенным паркингом и административными помещениями	1200,0	39:15:140309:9	-
5	Зем. уч. под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный)	510,0	39:15:140309:10	-
6	Зем. уч. под коммунальное обслуживание	55,0	39:15: 140309:11	-
7	Зем. уч. под КТП-332	18,0	39:15:140414:3	-
8	Зем. уч. под существующие здания, строения, сооружения	2936,0	39:15:140414:4	-
9	Зем. уч. для строительства речного вокзала	2650,0 (2644,0)	39:15:140414:7 (39:15:140414:52)	-

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Ленинградском и Московском районах г.Калининграда

10	Зем. уч. под благоустройство и берегоукрепления набережной с причалом для маломерных судов в береговой полосе общего пользования реки Старая Преголя	1915,0	39:15:140414:6	-
11	Зем. уч. под установку КТП	6,0	39:15:140414:53	-
12	Зем. уч. под коммунальное обслуживание	149,0	39:15:140414:54	
13	Зем. уч. под существующий газетно-журнальный киоск	21,0	39:15:140421:25	
14	Зем. уч. для строительства мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя	55701,0	39:15:000000:4480	
	в т.ч. в границах проектных работ:	8240,0		
15	Зем. уч. под существующий многоквартирный дом со встроенными помещениями бытового обслуживания	3415,0	39:15:140413:18	
	в т.ч. в границах проектных работ:	100,0		
16	Зем. уч. для организации стройплощадки для строительства объекта «Строительство мостового перехода через реки старая и новая Преголя» в г.Калининграде	825,0	39:15:000000:6584	
Всего по ранее образованным земельным участкам в границах проектных работ:		27600,0	-	-

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Ленинградском и Московском районах г. Калининграда.

Проектом межевания определена площадь и границы земельных участков под территории общего пользования и инженерных сооружений, а также определены границы изменяемых, земельных участков.

В таблице № 2 приводятся общие данные по сохраняемым, ликвидируемым, образуемым и изменяемым земельным участкам в границах территории межевания.

Экспликация земельных участков

Таблица №2

№ на листе ПМ-1/ПМ2	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Примечание
1	2	3	4
Ранее образованные зарегистрированные в ГКН, сохраняемые зем. участки, в т.ч.:			
1 /	Зем. уч. под территорию общего пользования (реконструкция моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	8700,0	39:15:000000:6614
2 /	Зем. уч. под территорию общего пользования	175,0	39:15:140201:82

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Ленинградском и Московском районах г.Калининграда

	(реконструкция моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)		
7/	Зем. уч. под КТП-332	18,0	39:15:140414:3
8 /	Зем. уч. под существующие здания, строения, сооружения	2936,0	39:15:140414:4
9 /	Зем. уч. для строительства речного вокзала	2650,0 (2644,0)	39:15:140414:7 (39:15:140414:52)
11/	Зем. уч. под установку КТП	6,0	39:15:140414:53
13/	Зем. уч. под существующий газетно-журнальный киоск	21,0	39:15:140421:25
15/	Зем. уч. под существующий многоквартирный дом со встроенными помещениями бытового обслуживания	3415,0	39:15:140413:18
	в т.ч. в границах проектных работ:	100,0	
	Всего по ранее образованным, сохраняемым земельным участкам (в границах проектных работ)	14606,0	
	Ранее образованные ликвидируемые зем. участки, в т.ч.:		
6/	Коммунальное обслуживание	55,0	39:15:140309:11
12/	Коммунальное обслуживание	149,0	39:15:140414:54
	Всего по ранее образованным, ликвидируемым земельным участкам (в границах проектных работ)	204,0	

Образуемые и изменяемые земельные участки

/1	Под общее пользование территории (благоустройство и берегоукрепление набережной в береговой полосе общего пользования реки Старая Преголя)	4270,0	-
/2	Под общее пользование территории (для строительства мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя)	473,0	
/3	Под общее пользование территории (благоустройство и инженерные коммуникации)	730,0	-
/4	Под размещение инженерных сооружений (тепловую камеру)	216,0	Образование з/у путем ликвидации з/у 39:15:140414:54 и перераспределения (изменения границ) з/у: 39:15:140414:6; 39:15:000000:4480 и гос.зем.
/5	Под размещение инженерных сооружений (тепловую камеру)	216,0	Образование з/у путем ликвидации з/у 39:15:140309:11 раздела з/у 39:15:140309:9 и перераспределения (изменения границ) з/у: 39:15:140309:10;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Ленинградском и Московском районах г.Калининграда

			39:15:140309:8; 39:15:000000:6584 и гос.зем.
/6	Под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный)	510,0	Перераспределение (изменение границ) з/у 39:15:140309:10
/7	Под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный)	100,0	Перераспределение (изменение границ) з/у 39:15:140309:8
/8	Для организации стройплощадки для строительства объекта «Строительство мостового перехода через реки старая и новая Преголя» в г.Калининграде	825,0	Перераспределение (изменение границ) з/у 39:15:000000:6584 и гос.зем.
/9	Под благоустройство и парковочные места к неоконченному строительством жилому дому со встроенным паркингом и административными помещениями	1125,0	Обр. путем раздела з/у 39:15:140309:9
/10	Под благоустройство и берегоукрепления набережной с причалом для маломерных судов в береговой полосе общего пользования реки Старая Преголя	1915,0	Перераспределение (изменение границ) з/у 39:15:140414:6 и гос.зем.
/11	Для строительства мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя	55701,0	39:15:000000:4480
	в т.ч. в границах проектных работ:	8215,0	
/12	Для присоединения к з/у 39:15:000000:6614 под территорию общего пользования (под реконструкцию моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	10,10	
/13	Для присоединения к з/у 39:15:000000:6614 под территорию общего пользования (под реконструкцию моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	21,54	
/14	Для присоединения к з/у 39:15:000000:6614 под территорию общего пользования (под реконструкцию моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	48,63	
/15	Для присоединения к з/у 39:15:000000:6614 под территорию общего пользования (под реконструкцию моста «Высокий» через р.Преголя (моста №4) по ул.Октябрьской в г.Калининграде)	18,10	
Всего:		18694,18	-

Полная информация о сохраняемых, ликвидируемых, изменяемых и образуемых земельных участках приведены на листе ПМ-2. М 1: 500.

3. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта в границах моста «Высокий» через реку Преголя (моста №4) в Ленинградском и Московском районах г. Калининграда –

Сохраняются:

- 8 (восемь) ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, суммарной площадью - 14606,0 кв.м.

Ликвидируются:

- 2 (два) земельных участка под коммунальное обслуживание (КН 39:15:140309:11 и 39:15:140414:54), суммарной площадью - 204кв.м.

Изменяются:

- 1 ранее созданный земельный участок под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный), общей площадью - 510,0 кв.м, путем перераспределения (изменения границ) з/у 39:15:140309:10;
- 1 ранее созданный земельный участок под строительство мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя (2 очередь – строительство съездов с мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя и транспортной развязки в районе бульвара Солнечный), общей площадью - 100,0 кв.м, путем перераспределения (изменения границ) з/у 39:15:140309:8;
- 1 ранее созданный земельный участок для организации стройплощадки для строительства объекта «Строительство мостового перехода через реки старая и новая Преголя» в г.Калининграде, общей площадью - 825,0 кв.м, путем перераспределения (изменения границ) з/у 39:15:000000:6584 и гос.зем.;
- 1 ранее созданный земельный участок под благоустройство и парковочные места к неоконченному строительством жилому дому со встроенным паркингом и административными помещениями, общей площадью - 1125,0 кв.м, путем раздела (изменения площади и границ) з/у 39:15:140309:9;
- 1 ранее созданный земельный участок под благоустройство и берегоукрепления набережной с причалом для маломерных судов в береговой полосе общего пользования реки Старая Преголя, общей площадью - 1915,0 кв.м, путем перераспределения (изменения границ) з/у 39:15:140414:6 и гос.зем.;
- 1 ранее созданный земельный участок для строительства мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя, общей площадью - 55701,0 кв.м, путем перераспределения (изменения границ) з/у 39:15:000000:4480 и гос.зем., в т.ч. в границах проектных работ – 8215кв.м.

Образуются:

- 2 (два) земельных участка под размещение инженерных сооружений (тепловых камер), суммарной площадью - 432,0 кв. м;
- 1 (один) земельный участок под общее пользование территории (благоустройство и берегоукрепления набережной в береговой полосе общего пользования реки Старая Преголя), общей площадью - 4270,0 кв.м;
- 1 (один) земельный участок под общее пользование территории (для строительства мостового перехода через реки Старая и Новая Преголя), общей площадью - 473,0 кв.м;
- 1 (один) земельный участок под общее пользование территории (благоустройство и инженерные коммуникации) площадью 730,0 кв. м;

- 4 (четыре) земельных участка под общее пользование территории (под реконструкцию моста «Высокого» (мост №4) через р.Преголя в г.Калининграде), суммарной площадью 98,37 кв.м.

Подлежат обременению ранее созданные земельные участки:

- земельный участок КН 39:15:140413:18 обременяется публичным сервитутом для прокладки и обслуживания инженерных коммуникаций.
- земельные участки КН 39:15:000000:6614; 39:15:000000:4480; 39:15:000000:6584; 39:15:140414:4; 39:15:140414:7 (52); 39:15:140309:8; обременяются охранными зонами инженерных коммуникаций.

4.ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории	га	4,52	-
2	Территории подлежащие межеванию:	кв.м	18694,18	18694,18
3	Территории, не подлежащие межеванию	кв.м	26605,0	26605,0
	в том числе:			
	- сохраняемых, ранее созданных сформированных и зарегистрированных в ГКН земельных участков	кв.м	14606,0	14606,0
	- водных поверхностей	кв.м	11900,63	11900,63