

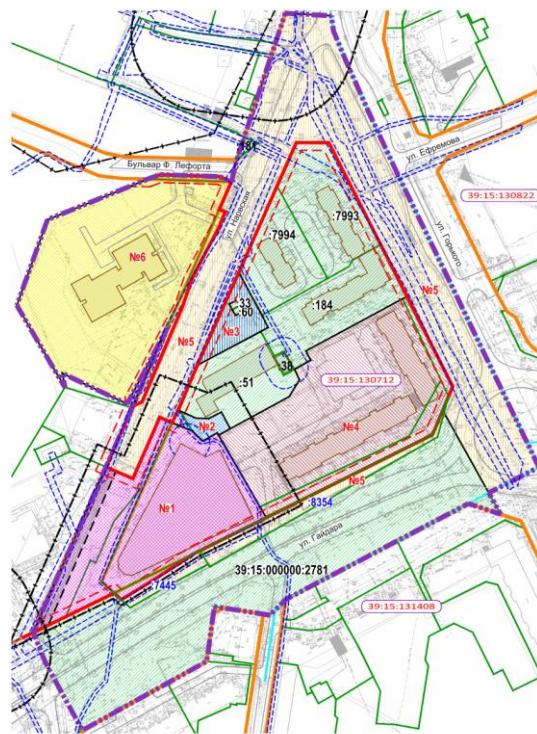
Российская Федерация Калининградская область

НИКОР проект
архитектурное бюро

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГАЙДАРА – УЛ. ГОРЬКОГО – УЛ. НАРВСКАЯ
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ТОМ III
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2016 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: ООО «Вереск»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГАЙДАРА – УЛ. ГОРЬКОГО – УЛ. НАРВСКАЯ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ТОМ III
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

О. В. Мезей

г. Калининград, 2016 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта

О. В. Мезей

Главный архитектор проекта

О. Н. Фильчакова

Инженер-экономист

Л. В. Горелова

Компьютерная графика

Д. Д. Граф

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	ПМ – 1	1: 2 000
2.	Опорный план	ПМ - 2	1: 2 000

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
Введение.....	7
1. Анализ существующего положения.....	9
2. Проектное решение.....	12
3. Выводы.....	15
4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	16
Графический материал	

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в согласованных границах разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190 - ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г. № 136 - ФЗ;
- Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221 – ФЗ (ред. от 28.02.2015 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 01.04.2015);
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» от 01.01.2000 г.;
- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 22.10.2014 г.);
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землестроительной документации»;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 г. № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 26.04. 2002 г. № 514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землестроительной 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, утв. Росземкадастром 17.02.2003 г. (редакция от 18.04.2003);
- 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 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;

- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Городской округ "Город Калининград", утвержденных Решением Городского совета депутатов Калининграда (пятого созыва) №438 от 17.12.2014 г.;

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории;

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до 01.12.2015 года.

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

Территория проекта межевания расположена в Ленинградском районе города Калининграда. Границами проектируемого участка являются:

- на севере – красные линии улицы Нарвская и ось проезжей части улицы Горького;
- на востоке – улица Горького;
- на юге – улица Гайдара;
- на западе – территория многоэтажной жилой застройки, торгового центра по ул. Нарвская.

Площадь земельного участка проекта межевания составляет – 8,05 га.

Территория в границах межевания практически полностью застроена. Основой проекта планировки территории является предложение по транспортному обслуживанию территории в границах проектных работ.

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектов межевания 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 исходя из решений проекта планировки территории.

Проект межевания полностью расположен в границах только 1 кадастрового квартала - 39:15:130712 и включает 17 кадастровых земельных участков, границы которых отражены в графическом материале (Лист ПМ - 2).

В таблице № 1 приведена информация по существующим (ранее образованным и зарегистрированным в ГКН) земельным участкам.

Сведения о ранее созданных (сформированных) земельных участках

Таблица № 1

Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование, адрес (согласно сведениям Росреестра)	Площадь, кв. м	Обременения (сервитут)
1	3	4	5	6
Ранее созданные (сформированные) земельные участки, зарегистрированные в ГКН				
Кадастровый квартал 39:15:130712				
39:15:130712:7993	Населенных пунктов	Для иных видов жилой застройки (под строительство 2-х жилых домов)	3209,6	Охранная зона инженерных сетей – 364,0 кв. м
39:15:130712:7994	Населенных пунктов	Для иных видов жилой застройки (под строительство 2-х жилых домов)	2397,4	Охранная зона инженерных сетей – 92,0 кв. м
39:15:130712:184	Населенных пунктов	Для многоквартирной жилой застройки (под многоквартирный жилой дом)	3260,8	Охранная зона инженерных сетей – 73,0 кв. м; Охранная зона инженерных сооружений (ТП) – 253,0 кв. м
39:15:130712:38	Населенных пунктов	Для размещения иных объектов промышленности (под ТП – 629)	108,2	
39:15:130712:54	Населенных пунктов	Для многоквартирной застройки (под существующий многоквартирный дом)	9400,0	Охранная зона инженерных сооружений (ТП) – 64,5 кв. м;
39:15:130712:8530	Населенных пунктов	Для объектов общественно – делового значения (под строительство многофункционального торгового культурно - досугового центра с многоуровневой парковкой)	5659,5	Охранная зона инженерных сетей – 146,0 кв. м
39:15:130712:8211 временный	Населенных пунктов	Для объектов общественно – делового значения (для организации стройплощадки к строящемуся многофункциональному торговому культурно - досуговому центру с многоуровневой парковкой)	848,0	Охранная зона инженерных сетей – 150,0 кв. м
39:15:130712:8355 временный (удостоверенный)	Населенных пунктов	Для многоквартирной застройки (для благоустройства территории многоквартирных домов)	1153,0	

39:15:130712:7445	Населенных пунктов	Для объектов общественно – делового значения (для организации стройплощадки)	677,0	
39:15:130712:8354 (временный)	Населенных пунктов	Для общего пользования – уличная сеть (территория общего пользования)	1298,0	
39:15:130712:51	Населенных пунктов	Для объектов общественно – делового значения (под учебный сервисный центр автотранспорта БГА)	2687,7	Охранная зона инженерных сооружений (ТП) - 319,7 кв. м
39:15:130712:52	Населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (территория совместного использования)	310,0	
39:15:130712:60	Населенных пунктов	Для размещения индивидуальных гаражей	31,1	
39:15:130712:33	Населенных пунктов	Для размещения индивидуальных гаражей	30,2	
39:15:130712:8349	Населенных пунктов	Под существующее здание и строения детского я/сада	11911,0	
39:15:130712:181	Населенных пунктов	Для объектов общественно – делового значения (под автостоянку)	72,5	
39:15:000000:2781	Населенных пунктов	Под строительство и реконструкцию улиц Гайдара – Ген. Челнокова – Согласия – Советский проспект с устройством путепровода через железнодорожные пути, ул. Челнокова и автодорогу «Северный обход г. Калининграда»	15161,9 (в пределах границ проекта межевания)	
Итого ранее созданные (сформированные) земельные участки			58215,9	

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления 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. Гайдара – ул. Горького – ул. Нарвская в Ленинградском районе г. Калининграда в пределах кадастрового квартала 39:15:130712.

Согласно ТЗ, проектом межевания предлагается на проектируемой территории площадью 8,05 га сформировать новые земельные участки под территорию общего пользования (улично-дорожная сеть).

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам проектируемого благоустройства с учетом организации доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам, а также с соблюдением земельных нормативов для застройки и норм расчета стояночных мест для зданий жилого и нежилого назначений.

Исходя из проектного решения, в таблице № 2 представлены сведения по существующим сохраняемым (зарегистрированным в ГКН) земельным участкам, а также земельным участкам, образуемым и изменяемым, в том числе по обременениям, которые необходимо накладывать на вновь образуемые земельные участки.

Разрешенное использование образуемых земельных участков определено Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146, а также классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России 01.09.2014 г. № 540.

Площадь существующих сохраняемых ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков принимается по фактическим показателям, границам, отображенными на исходном топографическом материале, и может незначительно отличаться от площади, указанной в кадастровой выписке о земельном участке.

Экспликация земельных участков

Территория в границах межевания – 80543,4 кв. м.

Таблица № 2

№ п/п	Номер земельного участка на листе ПМ-1	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Примечание
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 39:15:130712				
I. Существующие сохраняемые ранее образованные и зарегистрированные в ГКН земельные участки (согласно сведениям Росреестра)				
1.	39:15:130712:7993	Для иных видов жилой застройки (под строительство 2-х жилых домов)	3209,6	
2.	39:15:130712:7994	Для иных видов жилой застройки (под строительство 2-х жилых домов)	2397,4	
3.	39:15:130712:184	Для многоквартирной жилой застройки (под многоквартирный жилой дом)	3260,8	
4.	39:15:130712:38	Для размещения иных объектов промышленности (под ТП – 629)	108,2	
5.	39:15:130712:51	Для объектов общественно – делового значения (под учебный сервисный центр автотранспорта БГА)	2687,7	
<u>В том числе обременения:</u>				
		<ul style="list-style-type: none"> охранная зона инженерных сооружений (ТП) - 319,7 кв. м; санитарно-защитная зона от торгового центра -775,2 кв. м. 		
6.	39:15:130712:60	Для размещения индивидуальных гаражей	31,1	
7.	39:15:130712:33	Для размещения индивидуальных гаражей	30,2	
8.	39:15:130712:181	Для объектов общественно – делового значения (под автостоянку)	72,5	
9.	39:15:000000:2781	Под строительство и реконструкцию улиц Гайдара – Ген. Челнокова – Согласия – Советский проспект с устройством путепровода через железнодорожные пути, ул. Челнокова и автодорогу «Северный обход г. Калининграда»	15161,9	
	ИТОГО: существующие сохраняемые земельные участки	26959,4		
II. Образуемые и изменяемые земельные участки				
10.	№ 1	Под торговые центры (торгово - развлекательные центры (комплексы)) Код классификатора – 4.2	8653,8	Изменение земельного участка с КН 39:15:130712:8530 с увеличением площади за счет присоединения временного земельного участка с КН 39:15:130712:8211, земель неразграниченной госсобст- венности, частичного

				присоединения зем. участка с КН 39:15:130712:7445
	<u>В том числе обременение: под проезд по территории автостоянки - 810,3 кв. м.</u>			
11.	№ 2	Под территорию общего пользования (под проезд совместного использования) Код классификатора – 12.0	166,7	Образование земельного участка за счет земель неразграниченной госсобственности и частичного присоединения существующего земельного участка с КН 39:15:130712:52
12.	№ 3	Под обслуживание автотранспорта (под парковку) Код классификатора – 4.9.	984,0	Образование земельного участка за счет земель неразграниченной госсобственности
13.	№ 4	Под многоэтажную жилую застройку (под существующие многоквартирные дома) Код классификатора – 2.6	10834,3	Изменение земельного участка с КН 39:15:130712:54 за счет присоединения временного земельного участка с КН 39:15:130712:8355 и земель неразграниченной госсобственности.
	<u>В том числе обременения:</u> • охранная зона инженерных сооружений (ТП) – 64,5 кв. м; • санитарно-защитная зона от торгового центра -1478,6 кв. м.			
14.	№ 5	Под территорию общего пользования (улично – дорожная сеть) Код классификатора – 12.0	20189,8	Образование земельного участка за счет объединения временного земельного участка с КН 39:15:130712:8354 - <u>изымается для муниципальных нужд</u> , части земельного участка с КН 39:15:130712:7445 - <u>изымается для муниципальных нужд</u> , земель неразграниченной госсобственности (единий участок для частей улиц Нарвская, Горького, Гайдара)
15.	№ 6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад) Код классификатора – 3.5.1	12542,6	Увеличение земельного участка с КН 39:15:130712:8349 за счет присоединения земель неразграниченной госсобственности.
	<u>В том числе обременение: охранная зона инженерных сетей –192,0 кв. м</u>			
16.	№ 7	среднее и высшее профессиональное образование (учебный сервисный центр автотранспорта БГА) Код классификатора – 3.5.2	212,8	Изменение существующего земельного участка с КН 39:15:130712:52 в связи с частичным перераспределением в образуемый участок № 2
	ИТОГО: образуемые и изменяемые земельные участки		53584,0	
	ВСЕГО: земельные участки в границах проекта межевания (р. I + р. II)		80543,4	

3. ВЫВОДЫ

В результате разработки проекта межевания проектируемой территории:

- **сохраняются** ранее созданные (сформированные) земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:130712:7993; :7994; :184; :51; :38; :33; :60; 39:15:000000:2781 суммарной площадью 26959,4 кв. м;

- **прекращают свое существование** ранее созданные земельные участки:

- временные с КН 39:15:130712:8211; :8354; :8355;
- учтенные с КН 39:15:130712:7445; :8530; :52; :54; :8349;

- **образуются и изменяются** 7 земельных участков общей площадью 53584,0 кв. м,

в том числе:

- 1 земельный участок под торговые центры (торгово - развлекательные центры (комплексы)) площадью 8653,8 кв. м, в том числе обременение под проезд по территории автостоянки - 810,3 кв. м.;
- 2 земельные участка под территорию общего пользования (улично – дорожная сеть, проезды, парковки) суммарной площадью 20356,5 кв. м;
- 1 земельный участок под обслуживание автотранспорта (под парковку) площадью 984,0 кв. м;
- 1 земельный участок под размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (детский сад) площадью 12542,6 кв. м;
- 1 земельный участок под многоэтажную жилую застройку (под существующие многоквартирные дома) площадью 10834,3 кв. м;
- 1 земельный участок под размещение объектов среднего и высшего профессионального образования (учебный сервисный центр автотранспорта БГА) площадью 212,8 кв. м.

Сведения по вновь образованным земельным участкам отражены на чертеже «Чертеж межевания территории» – ПМ -1.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица № 3

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	Площадь в границах межевания – всего	кв. м	80543,4	80543,4
1	Территория, подлежащая межеванию,	- " -		53584,0
	в том числе:	- " -		
	• под торговые центры (торгово - развлекательные центры (комплексы))	- " -		8653,8
	• под территорию общего пользования (улично – дорожная сеть, проезды)	- " -		20356,5
	• под обслуживание автотранспорта (под парковку)	- " -		984,0
	• для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (детский сад)	- " -		12542,6
	• под размещение объектов среднего и высшего профессио- нального образования (учебный сервисный центр автотранспорта БГА)	- " -		212,8
	• под многоэтажную жилую застройку (под существующие многоквартирные дома)	- " -		10834,3
2	Территория, не подлежащая межеванию (сохраняемые ранее созданные (сформированные) земельные участки)	- " -	58215,9	26959,4

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ