

Российская Федерация Калининградская область

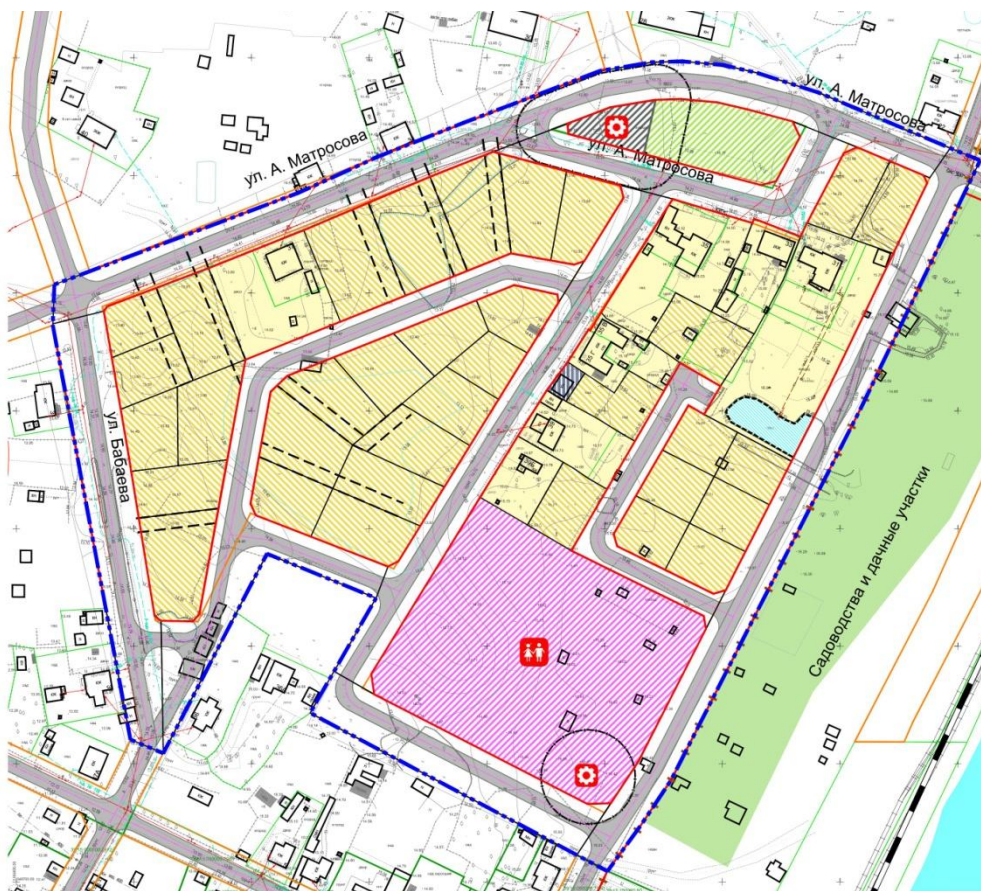
НИКОРПРОЕКТ
архитектурное бюро

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. А. МАТРОСОВА – УЛ. БАБАЕВА –
ПРОЕКТНАЯ УЛИЦА В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ТОМ III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2018 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде
Том III. Проект межевания территории

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:
Гр. Скульский П.П.
Гр. Микерова Н.П.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. А. МАТРОСОВА – УЛ. БАБАЕВА –
ПРОЕКТНАЯ УЛИЦА В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ТОМ III
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

г. Калининград 2018 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта

Чепинога Н.И.

Инженер-экономист

Русанова С.Н.

Компьютерная графика

Шаймухаметова Н.А.

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.	Схема использования и состояние территории в период подготовки проекта межевания (опорный план)	ПМ-1	1: 1 000
2.	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	ПМ-2	1: 1 000

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	7
1. Анализ существующего положения.....	9
2. Проектное решение.....	11
3. Выводы.....	19
4. Основные технико-экономические показатели	20

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде», 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 42.13330.2016 «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. решением Городского Совета депутатов г. Калининграда (шестого созыва) № 432.

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 37 от 16.01.2017 г. «О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде».
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 1838 от 26.12.2017 г. о внесении изменений в Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 37 от 16.01.2017 г.
- Задание на разработку документации по планировке территории № 5/17, утвержденное в феврале 2017 г.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком ноябрь 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде
Том III. Проект межевания территории

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 территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде.

Положение рассматриваемой территории – проектируемая территория ограничена с севера ул. А. Матросова; с юга – проектируемой улицей; с запада – ул. А. Матросова, ул. Бабаева; с востока – проектируемой улицей.

Территория межевания расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:150912, 39:15:150921, 39:15:150920, 39:15:131405.

Площадь территории межевания в согласованных границах 81 991,6 кв. м.

Существующий жилой фонд представлен индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 17 земельных участков суммарной площадью 15017,2 кв. м.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на листе ПМ-1 Схема использования и состояние территории в период подготовки проекта межевания (опорный план)», в нижеследующей таблице № 1.

Экспликация ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков

Табл. 1

№ пп.	Номер кадастрового земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, м ²
	1	2	3
1	39:15:000000:7977	Для общего пользования (уличная сеть)	6 111,9
2	39:15:150920:4	Под существующий индивидуальный жилой дом, находящийся в долевой собственности	599,6
3	39:15:150920:69	Для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда, находящегося в долевой собственности по ул. А. Матросова, 35	619,2
4	39:15:150920:68	Для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда, находящегося в долевой собственности по ул. А. Матросова, 35	443,2
5	39:15:150920:5	Для обслуживания существующего индивидуального жилого дома по ул. А. Матросова, 35	673,8
6	39:15:150920:1	Для индивидуального жилищного строительства	266,9
7	39:15:150920:25	Для индивидуального жилищного строительства	332,9
8	39:15:150920:67	Для индивидуальной жилой застройки	243,3
9	39:15:150920:27	Под существующий индивидуальный жилой дом	800,2
10	39:15:150920:65	Для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. А. Матросова, 33	41,5
11	39:15:150920:13	Под существующий индивидуальный жилой дом	600,0
12	39:15:150920:66	Под существующий жилой дом	820,3
13	39:15:150920:34	Под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,3
14	39:15:150920:72	Под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. А. Матросова, 31	399,6
15	39:15:150920:71	Под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. А. Матросова, 31	640,8
16	39:15:150920:8	Для индивидуальной жилой застройки	599,4
17	39:15:150920:9	Под обслуживание существующего индивидуального жилого дома (сверхнормативная территория)	1 224,3
	Всего в границах межевания:		15 017,2

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектов межевания территорий осуществляется в целях определения местоположения 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, находящихся в частной собственности» (введен ФЗ от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ), а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде.

Проект межевания территории включает в себя лист ПМ-1 в М 1 : 1000 «Схема использования и состояние территории в период подготовки проекта межевания (опорный план)», лист ПМ-2 «Чертеж межевания территории (основной чертеж) в М 1 : 1000.

На листе ПМ-2 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 зон с особыми условиями использования территорий.

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 определены площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определены в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Образуемые земельные участки для индивидуального жилищного строительства, в основном, приближены к 600 кв. м и сформированы с учетом красных линий, установленных проектом планировки, наличия охранных зон закрытого дренажного коллектора.

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.

Территория межевания составляет 81991,6 кв. м.

Нижеприведенная экспликация земельных участков (проектное решение) включает в себя образуемые и изменяемые земельные участки (см. табл. 2, графический материал – лист ПМ–2).

Экспликация образуемых земельных участков (проектное решение)
Территория в границах межевания – 81 991,6 кв. м

Табл. № 2

№ п/п.	Условный номер земельного участка на листе ПМ-2	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка	Код ВРИ	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	№ 1	716,2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
2	№ 2	601,2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
3	№ 3	2 783,2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150920:34; 39:15:150920:71; 39:15:150920:72; с увеличением участка за счет муниципальных земель
4	№ 4	522,4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
5	№ 5	549,0	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
6	№ 6	563,9	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
7	№ 7	592,3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде
Том III. Проект межевания территории

8	№ 8	581,5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
9	№ 9	586,8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
10	№ 10	645,6	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
11	№ 11	1 016,6	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Увеличение земельного участка с кадастровым номером 39:15:150920:27 за счет муниципальных земель
12	№ 12	697,6	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Образуемый земельный участок под существующий сохраняемый жилой дом
13	№ 13	657,9	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
14	№ 14	132,3	Объекты гаражного назначения	2.7.1	Образуемый земельный участок под существующий сохраняемый гараж для хранения личного автотранспорта
15	№ 15	614,4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
16	№ 16	511,8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
17	№ 17	645,4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
18	№ 18	699,4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
19	№ 19	775,3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
20	№ 20	877,8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	

			строительства • ч. 20/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 252,8 кв. м		
21	№ 21	829,4	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 21/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 251,5 кв. м	2.1	
22	№ 22	823,0	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 22/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 179,2 кв. м	2.1	
23	№ 23	960,4	Для индивидуального жилищного строительства ч. 23/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 210,5 кв. м	2.1	
24	№ 24	847,3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
25	№ 25	712,1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
26	№ 26	1 185,5	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 26/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 200,0 кв. м	2.1	
27	№ 27	922,5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
28	№ 28	673,8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
29	№ 29	672,1	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 29/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 158,0 кв. м	2.1	

30	№ 30	544,9	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 30/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 149,3 кв. м	2.1	
31	№ 31	1 003,9	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 31/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 250,6 кв. м	2.1	
32	№ 32	1 257,1	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 32/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 310,7 кв. м	2.1	
33	№ 33	1 212,3	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 33/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 187,2 кв. м	2.1	
34	№ 34	1 105,6	Для индивидуального жилищного строительства • ч. 34/1 - охранная зона закрытого дренажного коллектора – 264,4 кв. м	2.1	
35	№ 35	915,8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
36	№ 36	758,7	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
37	№ 37	1 869,2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150920:4; 39:15:150920:5; 39:15:150920:69; с увеличением участка за счет череполосицы

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде
Том III. Проект межевания территории

38	№ 38	960,7	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150920:13; 39:15:150920:65; 39:15:150920:66
39	№ 39	981,3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150920:66; 39:15:150920:68
40	№ 40	10 631,6	Образование и просвещение (детский сад – ясли на 280 мест) • ч. 40/1 – санитарно-защитная зона от котельной, ШРП – 921,0 кв. м	3.5	
41	№ 41	511,9	Коммунальное обслуживание	3.1	
42	№ 42	1 697,2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Размещение сквера, малых архитектурных форм благоустройства
43	№ 43	5 418,2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Проектная улица районного значения в Московском р-не
44	№ 44	1 829,3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Проектируемый тупиковый местный проезд
45	№ 45	2 661,3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Проектируемая улица местного значения
46	№ 46	3 935,5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	– « –
47	№ 47	5 186,7	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	– « –
48	№ 48	3 734,2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Ул. Бабаева
49	№ 49	6 386,3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Ул. Матросова. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах
ул. А. Матросова – ул. Бабаева – проектная улица в г. Калининграде
Том III. Проект межевания территории

					39:15:000000:7977 с увеличением за счет муниципальных земель
50	№ 50	2 580,7	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Проектируемый местный проезд. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:7977
51	№ 51	757,6	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
52	№ 52	364,2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150920:1; 39:15:150920:5; с границами по фактическому землепользованию под существующий сохраняемый жилой дом
53	—	890,8	—	—	Территория сезонного водосбора на понижении рельефа (пруд) с благоустройством
	Всего в границах межевания:	79 324,8			

3. ВЫВОДЫ

В границах территории межевания -

- **Сохраняются** ранее образованные и зарегистрированные в ГКН земельные участки суммарной площадью 2 399,9 кв. м;
- Территория сезонного водосбора на понижении рельефа (пруд) с благоустройством площадью 890,8 кв. м.
- **Образуются:**
 - 8 земельных участков (территорий) общего пользования под улично-дорожную сеть, проезды суммарной площадью 31 732,2 кв. м;
 - земельный участок (территория) общего пользования под сквер площадью 1 697,2 кв. м;
 - земельный участок под объекты коммунального обслуживания площадью 511,9 кв. м;
 - 40 земельных участков для индивидуального жилищного строительства суммарной площадью 33 995,7 кв. м;
 - земельный участок под объект гаражного назначения площадью 132,3 кв. м;
 - земельный участок под объект образования и просвещения (детский сад–ясли на 280 мест) площадью 10 631,6 кв. м;

Общая площадь в границах территории межевания-81991,6 кв. м.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

(Проектное решение)

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Проектное решение
1	2	3	4
1.	Площадь территории межевания, всего	кв. м	81 991,6
2.	Территория, подлежащая межеванию, всего	- « -	78 700,9
	в том числе:		
2.1.	Под объект образования и просвещения (детский сад-ясли на 280 мест)		10 631,6
2.2.	Под объект гаражного назначения	- « -	132,3
2.3.	Под объект коммунального обслуживания	- « -	511,9
2.4.	Для индивидуального жилищного строительства	- « -	33 995,7
2.5.	Под земельные участки (территории) общего пользования	- « -	33 429,4
3.	Территория, не подлежащая межеванию, всего	- « -	3 290,7
	в том числе:		
3.1.	Ранее образованные сохраняемые земельные участки, зарегистрированные в ГКН	- « -	2 399,9
3.2.	Территория сезонного водосбора на понижении рельефа (пруд) с благоустройством	- « -	890,8

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ