

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ**

в границах ул. А. Невского - ул. Б. Окружная 4-я,
в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный"
в Ленинградском районе г. Калининграда

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

г. Калининград, 2020 г.

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе
в границах ул. А. Невского – ул. Б. Окружная 4-я в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный"
в Ленинградском районе г. Калининграда
Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»
Свидетельство № И.005.39.1553.12.2011

Заказчик: Комитет архитектуры и строительства администрации
городского округа "Город Калининград"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ**

в границах ул. А. Невского - ул. Б. Окружная 4-я,
в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный"
в Ленинградском районе г. Калининграда

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Инженер

С.С. Поремчук

**Общий состав проекта планировки
с проектом межевания в его составе**

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Чертёж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Справка главного архитектора проекта:

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432).

Главный архитектор проекта

П.В. Черненко

Материалы проекта межевания территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж межевания территории	ПМ-1	1: 1 000

Приложение:

- схема расположения образуемых земельных участков на карте градостроительного зонирования, ПМ Прил., М 1:1000

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории	ПМ-2	1: 1 000

Содержание текстовых материалов

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования	7
1.1. Сведения о порядке и возможных способах образования земельных участков для размещения объекта – транспортно-пересадочного узла "Северный" в Ленинградском районе города Калининграда	7
1.2. Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых для размещения объекта местного значения –.....	9
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	11
2.1. Перечень и сведения о площади земельных участков (территорий) общего пользования, образуемых при размещении	12
2.2. Перечень координат характерных точек земельных участков, образуемых с целью размещения объектов транспортно-пересадочного узла, объектов УДС	13
3. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания ...	19
3.1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	19

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования

1.1. Сведения о порядке и возможных способах образования земельных участков для размещения объекта – транспортно-пересадочного узла "Северный" в Ленинградском районе города Калининграда

Земельные участки для размещения объекта местного значения – транспортно-пересадочного узла "Северный" в Ленинградском районе г. Калининграда образуются в размерах с учётом норм и требований: сводов правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СП 395.1325800.2018 "Транспортно-пересадочные узлы. Правила проектирования"; распоряжения ОАО "РЖД" от 22.09.2016 № 1945р "Об утверждении Единых требований к формированию транспортно-пересадочных узлов и транспортно-пересадочных комплексов на сети железных дорог ОАО "РЖД" и с учётом "Рекомендаций по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений" (ЦНИИП Градостроительства Минстроя России, Москва 1994 г.).

Земли, предназначенные для образования земельных участков и расположенные более чем в одной территориальной зоне, определённым картой градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утв. решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017 года № 339), оставлены неразмежёванными до внесения изменений в документацию территориального планирования, документацию градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград". Указанные изменения обоснованы и рекомендованы материалами проекта планировки территории в границах ул. А. Невского – ул. Б. Окружная 4-я в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный" в Ленинградском районе г. Калининграда.

Земли, государственная собственность на которые не разграничена, на которых размещены элементы линейных объектов транспортной инфраструктуры – элементов улично-дорожной сети за пределами планируемого транспортно-пересадочного узла, оставлены в красных линиях как территория общего пользования, земельные участки не образовывались. Земельные участки для размещения указанных объектов следует образовать при подготовке документации по планировке территории для размещения этих объектов (линейных объектов).

Проектом межевания не образовывались земельные участки для размещения элементов улично-дорожной сети ул. Б. Окружная 4-я, ул. Ю. Смирнова, включённые в границы проекта межевания по следующим основаниям:

- относительно ул. Б. Окружная 4-я: в границы проекта межевания включена незначительная часть улицы, большая её часть находится за границами проекта. Образование земельного участка для размещения всей улицы не представляется возможным по причине нахождения основной её части за границами проекта межевания и по причине отсутствия исходных данных для образования земельного участка (сведений кадастра, топографической съёмки). Образование земельного участка для размещения части улицы нецелесообразно и противоречит действующему законодательству Российской Федерации, в соответствии с которым объект капитального строительства (а не часть этого объекта) должен размещаться в границах земельного участка;

- относительно ул. Ю. Смирнова – то же. Кроме этого, для размещения ул. Ю. Смирнова следует, с учётом интенсивного развития территорий к северу и северо-западу от территории проекта межевания, определить необходимость движения общественного транспорта, категории и параметров улицы, что повлияет на границы её зоны размещения. Эти задачи не могут быть решены в рамках настоящей документации по планировке территории и требуют выполнения дополнительных работ по организации дорожного движения, по планировке территории (возможно, планировке территории линейного объекта).

Земельные участки для размещения объекта местного значения – транспортно-пересадочного узла "Северный" в Ленинградском районе г. Калининграда, с учётом изложенного выше, образуются следующими способами:

- путём раздела;
- путём образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- путём перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена (в т.ч. – частей разделяемых земельных участков);

Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых для размещения объекта местного значения транспортно-пересадочного узла "Северный", за исключением земельных участков (территорий) общего пользования, приведены в таблице 1.2:

1.2. Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых для размещения объекта местного значения – транспортно-пересадочного узла "Северный", за исключением земельных участков (территорий) общего пользования

Кадастровый номер исходного з.у. по свед. Росреестра	Условный номер з.у.	Изъяти е з.у.	ВРИ исходного з.у.	ВРИ устанавливаемый (код ВРИ)	Площадь исходного з.у., м2	Площадь образуем. з.у., м2	Способ образования земельного участка	Примечания
--	---------------------	---------------------	--------------------	-------------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	------------

Образуемые земельные участки

39:15:130508:94	:130508:94:ЗУ1	-	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; здание административно-складской базы и проходная	Исходный ВРИ	6050,0	5551,0	Раздел	Перераспределен.; образование. з.у. :000000:ЗУ1
	:130508:94:ЗУ2	Да		Улично-дорожная сеть (12.0.1)		279,0		
	:130508:94:ЗУ3	Да		Улично-дорожная сеть (12.0.1)		220,0		
39:15:130508:614	:130508:614:ЗУ1	-	Для размещения скверов, парков, городских садов; земельные участки (территории) общего пользования	Благоустройство территории (12.0.2)	3542,0	2928,0	Раздел	Перераспределен.; образование. з.у. :000000:ЗУ1
	:130508:614:ЗУ2	-		Улично-дорожная сеть (12.0.1)		614,0		
-	39:15:130508:ЗУ1	-	- (гос. собств.)	Обслуживание жилой застройки (2.7)	-	407,0	Образование из земель госсобственности	
39:15:130508:80	39:15:130508:ЗУ3	-	Для инд. жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	740,0	768,0	Перераспределение с землями госсобственности	
-		-	- (гос. собств.)		28,0			
39:15:130508:17	39:15:130508:ЗУ4	-	Для иных видов использов.	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	21833,0	21862,0	Перераспределение с землями госсобственности	
-		-	- (гос. собств.)		29,0			

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе
в границах ул. А. Невского – ул. Б. Окружная 4-я в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный"
в Ленинградском районе г. Калининграда
Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

-	39:15:130508 :ЗУ2	-	- (гос. собств.)	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	-	4518,0	Образование из земель госсобственности	
---	----------------------	---	---------------------	----------------------------------	---	--------	---	--

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

К территориям общего пользования (в границы красных линий) относятся земельные участки, указанные в таблице 2.1:

2.1. Перечень и сведения о площади земельных участков (территорий) общего пользования, образуемых при размещении
объекта местного значения – транспортно-пересадочного узла "Северный"

Кадастровый номер исходного з.у. по свед. Росреестра	Условный номер з.у.	Изъятие з.у.	ВРИ исходного з.у.	ВРИ устанавливаемый (код ВРИ)	Площадь исходного з.у., м2	Площадь образуем. з.у., м2	Способ образования земельного участка	Примечания
--	---------------------	--------------	--------------------	-------------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	------------

Образуемые земельные участки

-	39:15:130508:94:ЗУ2 39:15:130508:614:ЗУ2	-	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	11940,0	12833,0	Перераспределение с землями государственности	
39:15:130508:94:ЗУ2		Да			279,0			
39:15:130508:614:ЗУ2					614,0			
-	39:15:000000:ЗУ2	-	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	-	2198,0	Образование из земель государственности	Под размещение объектов – элементов ТПУ в границах УДС
-	39:15:131002:ЗУ1	-	-	Автомобильный транспорт (7.2)	-	292,0		
-	39:15:000000:ЗУ3	-	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	-	2328,0		
-	39:15:131007:ЗУ1	-	-	Автомобильный транспорт (7.2)	-	479,0		
-	39:15:130904:ЗУ1	-	-	Автомобильный транспорт (7.2)	-	572,0		
-	39:15:130508:ЗУ2			Улично-дорожная сеть (12.0.1)		4518,0		

2.2. Перечень координат характерных точек земельных участков, образуемых с целью размещения объектов транспортно-пересадочного узла, объектов УДС
(приводится справочно, не для целей кадастрового учёта)

39:15:000000:3У1

X=1191818.75 Y=359879.30

X=1191837.98 Y=359836.75

X=1191821.92 Y=359837.65

X=1191801.84 Y=359784.81

X=1191800.06 Y=359771.62

X=1191801.77 Y=359757.90

X=1191809.08 Y=359742.12

X=1191816.77 Y=359732.39

X=1191817.96 Y=359733.22

X=1191835.57 Y=359711.88

X=1191834.04 Y=359710.54

X=1191856.32 Y=359682.35

X=1191876.47 Y=359656.87

X=1191928.04 Y=359599.02

X=1191934.82 Y=359585.08

X=1191943.48 Y=359567.14

X=1191948.61 Y=359551.07

X=1191953.21 Y=359530.72

X=1191954.24 Y=359505.40

X=1191932.71 Y=359411.96

X=1191928.51 Y=359394.20

X=1191936.43 Y=359378.23

X=1191901.71 Y=359361.01

X=1191896.87 Y=359370.78

X=1191897.52 Y=359372.21

X=1191898.92 Y=359375.26

X=1191904.21 Y=359394.41

X=1191908.94 Y=359411.54

X=1191912.98 Y=359428.49

X=1191916.57 Y=359445.07

X=1191920.51 Y=359463.75
X=1191930.12 Y=359507.80
X=1191929.21 Y=359527.47
X=1191925.51 Y=359544.53
X=1191920.97 Y=359558.74
X=1191920.97 Y=359558.74
X=1191907.83 Y=359585.70
X=1191904.92 Y=359588.84
X=1191858.08 Y=359641.42
X=1191817.76 Y=359692.43
X=1191788.49 Y=359729.46
X=1191783.45 Y=359734.81
X=1191782.51 Y=359754.54
X=1191785.47 Y=359789.31
X=1191805.08 Y=359837.69

39:15:000000:3У2

X=1191925.62 Y=359280.78
X=1191927.36 Y=359286.06
X=1191933.76 Y=359302.33
X=1191932.41 Y=359305.37
X=1191922.31 Y=359327.72
X=1191922.31 Y=359327.73
X=1191918.49 Y=359325.86
X=1191918.49 Y=359325.86
X=1191919.20 Y=359325.46
X=1191917.18 Y=359321.94
X=1191914.08 Y=359323.71
X=1191891.28 Y=359312.56
X=1191889.51 Y=359310.03
X=1191888.09 Y=359311.00
X=1191873.46 Y=359303.85
X=1191854.38 Y=359293.97

X=1191859.68 Y=359281.30

X=1191874.56 Y=359282.05

X=1191891.23 Y=359282.89

X=1191911.23 Y=359281.99

39:15:000000:3У3

X=1191919.60 Y=359223.22

X=1191893.79 Y=359223.50

X=1191893.68 Y=359261.94

X=1191883.89 Y=359262.42

X=1191871.86 Y=359248.55

X=1191869.43 Y=359245.83

X=1191866.11 Y=359249.00

X=1191855.43 Y=359259.05

X=1191844.35 Y=359269.41

X=1191845.71 Y=359270.86

X=1191854.96 Y=359272.83

X=1191858.13 Y=359272.99

X=1191857.31 Y=359271.99

X=1191859.70 Y=359270.03

X=1191861.66 Y=359272.42

X=1191860.81 Y=359273.12

X=1191867.11 Y=359273.43

X=1191890.87 Y=359274.61

X=1191910.68 Y=359273.77

X=1191924.37 Y=359272.58

X=1191930.18 Y=359270.69

X=1191945.81 Y=359265.62

X=1191928.02 Y=359257.29

X=1191919.39 Y=359252.38

39:15:130508:3У1

X=1191892.61 Y=359569.53

X=1191894.40 Y=359575.77

X=1191895.54 Y=359579.73

X=1191898.97 Y=359589.77

X=1191907.01 Y=359587.40

X=1191920.97 Y=359558.74

X=1191920.97 Y=359558.74

X=1191905.83 Y=359565.60

39:15:130508:3У2

X=1191800.20 Y=359491.27

X=1191785.91 Y=359494.78

X=1191784.80 Y=359490.53

X=1191782.42 Y=359491.15

X=1191783.54 Y=359495.37

X=1191760.41 Y=359501.39

X=1191754.38 Y=359503.31

X=1191703.96 Y=359516.46

X=1191674.27 Y=359532.36

X=1191667.18 Y=359519.13

X=1191677.30 Y=359513.71

X=1191680.86 Y=359511.80

X=1191698.40 Y=359502.41

X=1191726.96 Y=359494.79

X=1191741.85 Y=359490.81

X=1191779.87 Y=359480.82

X=1191782.30 Y=359480.22

X=1191804.72 Y=359474.58

X=1191823.17 Y=359469.93

X=1191821.66 Y=359465.24

X=1191809.66 Y=359427.79

X=1191806.13 Y=359416.75

X=1191787.99 Y=359359.87

X=1191802.27 Y=359355.31

X=1191811.79 Y=359385.12

X=1191812.99 Y=359388.86

X=1191819.51 Y=359409.31

X=1191827.36 Y=359433.85

X=1191834.68 Y=359456.68

X=1191837.75 Y=359466.28

X=1191844.24 Y=359464.64

X=1191845.88 Y=359470.50

X=1191848.31 Y=359479.25

X=1191834.36 Y=359482.98

X=1191800.20 Y=359491.27

39:15:130904:3У1

X=1191783.58 Y=359337.16

X=1191813.03 Y=359327.82

X=1191818.19 Y=359318.34

X=1191793.87 Y=359305.46

X=1191793.62 Y=359305.38

X=1191793.46 Y=359305.76

X=1191785.65 Y=359330.55

X=1191783.88 Y=359336.20

X=1191783.58 Y=359337.16

39:15:131002:3У1

X=1191814.47 Y=359273.30

X=1191854.38 Y=359293.97

X=1191859.68 Y=359281.30

X=1191854.31 Y=359281.03

39:15:131007:3У1

X=1191871.86 Y=359248.55

X=1191883.89 Y=359262.42

X=1191893.68 Y=359261.94

X=1191893.79 Y=359223.50

X=1191889.61 Y=359228.00

X=1191887.85 Y=359226.14

X=1191883.76 Y=359230.01

X=1191885.48 Y=359231.90

X=1191886.70 Y=359235.96

X=1191871.86 Y=359248.55

3. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

3.1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

	X	Y
1	1 191 667,18	359 519,13
2	1 191 654,53	359 526,02
3	1 191 655,63	359 528,03
4	1 191 671,21	359 557,35
5	1 191 662,35	359 561,95
6	1 191 686,04	359 614,24
7	1 191 683,84	359 615,68
8	1 191 687,28	359 622,55
9	1 191 684,93	359 623,16
10	1 191 685,32	359 632,72
11	1 191 708,47	359 631,78
12	1 191 709,32	359 657,78
13	1 191 705,52	359 672,97
14	1 191 725,76	359 694,88
15	1 191 722,28	359 702,10
16	1 191 725,70	359 716,09
17	1 191 727,02	359 719,08
18	1 191 736,14	359 731,18
19	1 191 748,14	359 722,14
20	1 191 782,51	359 754,54
21	1 191 785,47	359 789,31
22	1 191 805,08	359 837,69
23	1 191 812,56	359 879,83
24	1 191 863,21	359 875,46
25	1 191 906,41	359 795,88
26	1 191 941,22	359 733,85
27	1 191 954,56	359 714,88
28	1 191 985,54	359 687,64
29	1 191 994,40	359 672,26
30	1 191 995,95	359 656,17
31	1 192 033,56	359 644,89
32	1 192 001,62	359 585,93
33	1 192 001,48	359 572,92
34	1 192 000,77	359 506,68
35	1 191 992,52	359 451,30
36	1 191 973,80	359 376,11

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе
в границах ул. А. Невского – ул. Б. Окружная 4-я в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный"
в Ленинградском районе г. Калининграда

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

37	1 191 991,36	359 340,65
38	1 191 976,67	359 332,61
39	1 191 962,63	359 290,70
40	1 191 945,81	359 265,62
41	1 191 928,02	359 257,29
42	1 191 919,39	359 252,38
43	1 191 919,59	359 223,27
44	1 191 893,79	359 223,50
45	1 191 889,61	359 228,00
46	1 191 887,73	359 226,25
47	1 191 883,76	359 230,01
48	1 191 867,89	359 244,07
49	1 191 863,61	359 238,99
50	1 191 826,52	359 196,70
51	1 191 775,58	359 247,82
52	1 191 771,98	359 252,23
53	1 191 745,25	359 237,75
54	1 191 722,53	359 277,95
55	1 191 757,09	359 290,06
56	1 191 793,46	359 305,76
57	1 191 782,21	359 341,55
58	1 191 787,99	359 359,87
59	1 191 823,17	359 469,93
60	1 191 698,40	359 502,41