



Геоцентр

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»**
городского округа «Город Калининград»

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

тел./факс (4012) 92-31-56
е-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

**Проект планировки территории
с проектом межевания в его составе
в границах проспекта Московский - ул. Ялтинская - проезд –
южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2018 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Основная часть (чертеж межевания территории)	1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта:

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	2	1:1000

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
В ГРАНИЦАХ В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МОСКОВСКИЙ -
УЛ. ЯЛТИНСКАЯ - ПРОЕЗД – ЮЖНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 39:15:132534:3,
39:15:132534:19 - РУЧЕЙ ЛИТОВСКИЙ
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
1. Анализ существующего положения.....	
2. Проектное решение.....	
2.1 Выводы.....	
Приложение 1.....	
Приложение 2.....	

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский в г. Калининграде

Введение

Проект межевания территории в границах проспекта Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский в г. Калининграде, разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 № 150);
- классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540;
- положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Законом Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральным планом городского округа «Город Калининград», разработанным ООО НПО «ЮРГЦ» (г. Ростов-на-Дону) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225;
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 339;
- положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 № 330;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский

- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432;

- положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20;

- порядком установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр (пункты 1.2, 1.4-1.6);

- правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечнем видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402.

Основанием для разработки проекта межевания является муниципальный контракт от 02.07.2018 г. № 991547 на закупку работ по разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспекта Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский в г. Калининграде, техническое задание к нему.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

1 Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной жилой зоне в историческом ядре города.

Северная часть территории межевания находится в зоне общественных центров (ОЦ), центральная часть в зоне водных объектов (ВО) и зоне скверов, бульваров, набережных (Р-5), западная и восточная части - в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ/Г) и (ОЖ/А), на остальную часть территории действие градостроительного регламента не распространяется.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 39:15:132534, 39:15:132806, 39:15:132804, 39:15:132803, 39:15:132521, 39:15:132529, 39:15:132535, 39:15:133301.

Площадь территории межевания составляет 108 500 м².

На рассматриваемой территории ранее образовано 18 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков – 44796 м², в т.ч. в границах проектирования - 41736 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Материалы по обоснованию проекта межевания территории».

Каталог координат границы проекта см. Приложение 1.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания выполняется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 339, Земельным кодексом РФ гл. 1. Образование земельных участков, ст. II², II³, II⁴, 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 (введена ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ), гл. VII.1 Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (введена ФЗ от 31.12.2014 № 499-ФЗ), а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ГКН.

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский

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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов города Калининграда от 25.12.2017 г. № 339, предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, существующими объектами капитального строительства, в том числе существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства), гаражами устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 11 ранее образованных земельных участков;
- снять с ГКУ земельные участки 39:15:132534:6, 39:15:132806:662;
- образовать 2 земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:132534:2;
- образовать 8 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 1 земельный участок путем перераспределения из земельных участков муниципальной собственности и земель, находящихся в государственной собственности.

Проектом планировки устанавливаются красные линии, ограничивающие территории общего пользования и просп. Московский. При реконструкции просп. Московского может возникнуть необходимость в изъятии четырех существующих земельных участков для муниципальных нужд.

Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для реконструкции просп. Московского, отражены в таблице 1.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь изымаемого земельного участка (кв.м)
1	2	3
1	39:15:132534:5	70
2	39:15:132534:8	141
3	39:15:132803:26	270
ИТОГО		481

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
 Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми
 номерами 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
 в г. Калининграде

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах проспекта Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 – ручей Литовский в г. Калининграде:

- сохраняется 11 ранее образованных земельных участков, общей площадью 37922 кв.м, в т.ч. в границах проектирования 32648 кв.м;

- образуется 9 земельных участков общей площадью 75809 кв.м:

13	под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, в т.ч.:	3544
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	3
13/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	35
13/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	516
13/4	проезд -	130
14	под объекты гаражного назначения	59
15	водный объект (пр. Ялтинский)	17623
16	водный объект (руч. Литовский)	1620
17	водный объект (руч. Гагаринский)	78
18	охрана природных территорий, в т.ч.:	5127
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	30
18/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	36
18/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	98
18/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	29
18/5	охранная зона инженерных коммуникаций -	563
18/6	охранная зона инженерных коммуникаций -	59
18/7	охранная зона инженерных коммуникаций -	86
18/8	охранная зона ЛЭП -	106
18/9	береговая полоса руч. Литовского -	2605
18/10	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	536

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами

39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский

19	земельные участки (территории) общего пользования	12925
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	1222
19/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	1208
19/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	5
19/4	охранная зона инженерных коммуникаций -	412
19/5	береговая полоса пр. Ялтинского -	10539
19/6	защитная зона объекта культурного наследия федерального значения -	213
19/7	защитная зона объекта культурного наследия местного значения -	649
19/8	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения -	155
20***	земельные участки (территории) общего пользования (просп. Московский)	27664
20/1	охранная зона пункта ГСС -	16
20/2	охранная зона пункта ГСС -	16
21***	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Ялтинская)	7169

* Площадь земельного участка по данным ГКН составляет 7000.00 кв.м, фактическая площадь - 6979 кв.м.

** По данным выписки из ЕГРН сведения об объекте недвижимости с КН 39:15:132806:662 имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 03.06.2018 г.

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

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в **Приложении 2.**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МОСКОВСКИЙ - УЛ. ЯЛТИНСКАЯ - ПРОЕЗД
– ЮЖНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - РУЧЕЙ ЛИТОВСКИЙ В Г.
КАЛИНИНГРАДЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах проспекта
Московский - ул. Ялтинская - проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами
39:15:132534:3, 39:15:132534:19 - ручей Литовский
в г. Калининграде

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ