

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах ул.Суворова в Московском районе
для строительства линейного объекта- газопровода высокого давления к объекту
«Реконструкция центральной котельной по ул.Суворова, 1А»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 5

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2014 г.

Наименование: Проект межевания Том 5	№ стр.
Введение	3
1. Анализ существующего положения	3
2. Градостроительное зонирование территории проектирования в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Городского округа «Город Калининград»	12
3. Зоны с особыми условиями. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	24
4. Проектное решение	28
Приложение:	
Графические материалы:	
1. Проект межевания территории (основной чертеж) ПМ – 1 1: 2 000	

Введение

Настоящий проект межевания территории в составе проекта планировки территории в границах территории ул. Суворова – ул. Железнодорожная в Московском районе г. Калининграда для строительства линейного объекта – газопровода высокого давления к объекту «Реконструкция центральной котельной по ул. Суворова, 1-А» подготовлен в целях размещения линейного объекта, расположенного в границах элементов планировочной структуры проектируемой территории, установления границ незастроенных земельных участков, и границ застроенных земельных участков.

1. Анализ существующего положения

Территория проектирования, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части городского округа «Город Калининград» в Московском районе в границах улиц: Железнодорожная – Суворова. Территория проектирования расположена в границах трех кадастровых кварталов: 39:15:150506 и 39:15:150508, 39:15:150502.

Общая площадь территории проектирования - 112 262.6956 м² (11, 2263 Га).

Территория проектирования охватывает часть земельного участка, на котором расположена Центральная котельная Калининградской дирекции инфраструктуры, а также участки путевого развития железнодорожных станций Калининград-Пассажирский (Западный парк) и Калининград-Сортировочный.

На территории проектирования расположены производственные объекты железнодорожного профиля (локомотивное депо, путевое развитие станций). Ближайшая жилая застройка представлена тремя многоквартирными двухэтажными домами: ул. Нансена д. 20, 22, 24-26 в 60 - 250 м к западу от железнодорожного полотна.

Трасса проектируемого газопровода высокого давления проходит в непосредственной близости от искусственных водоемов (т.н. прудов Нансена), с поросшими древесно-кустарниковой растительностью берегами. К северо-западу от пересечения ул. Суворова и железнодорожных путей ст. Калининград-Сортировочный трасса газопровода проходит по краю территории площадки под строительство жилого дома.

Проектом предлагается (в рамках проектирования реконструкции котельной в условиях действующего предприятия), размещение на территории проектирования нового линейного объекта – газопровода высокого давления и строительство проектируемого газопровода в условиях движения поездов.

Параметры планируемого строительства линейного объекта .

Общая протяженность проектируемой трассы газопровода высокого давления – 825 м.

Диаметр газопровода – Ø325 ÷ Ø377, труба – сталь.

Рабочее давление - 0,06 Мпа.

Точка подключения газопровода находится на территории Центральной парокотельной локомотивного депо (далее по тексту – ЦПК) на ул. Суворова, 1-А, точка врезки в существующий наземный газопровод высокого давления Ø325 - на территории зоны отвода железной дороги.

В соответствии с Генеральным планом г. Калининград определено функциональное зонирование территории проектирования:

- Жилая зона – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- Зона общественно-жилого назначения;
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – зона железнодорожного транспорта;
- Прочие зоны – зона озеленения специального назначения;
- Водные объекты.

Баланс проектируемой территории (существующее положение)

Таблица № 1

№ п/п	Территории	Площадь участка (кв.м.)	Объем территории в процентах к общей площади территории проектирования
1.	Территория проектирования, всего	112 262,7	100 %
2.	Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учёт - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (существующие)	4621,0	4,12
3.	Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учёт - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (перспективная застройка)	8507,0	7,59
4.	Общая площадь земельных участков, с существующими объектами кап.строительства, линейными объектами - зона железнодорожного транспорта	48802,0	43,46
5.	Общая площадь земельных участков, с существующими линейными объектами - зона озеленения специального назначения, включая водные объекты	45104,96	40,18
6.	Общая площадь земельных участков транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, улицы, проезды, тротуары)	5227,75	4,65

Территория межевания пролегает вдоль проектируемой трассы газопровода, ширина территории межевания составляет 6 метров (3 метра с одной стороны и 3 метра – с другой стороны проектируемой трассы газопровода) и проходит по существующим территориям охранных зон объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, по территории строительной площадки под строительство многоквартирного дома.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 4950,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

Данные по земельным участкам, расположенным на территории проектирования в пределах кадастрового квартала 39:15:150506 и поставленным на кадастровый учет, приведены в Таблице №2. Общая площадь кадастрового квартала 39:15:150506 - 21,52 Га

Таблица №2

№ № пп	Кадастро вый номер земельно го участка	Местоположение (адрес)	Категор ия земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Вид вещного права	Обременения
1	2	3	4	5	6	7	8
1	:11	(входит в единое землепользование 39:15:000000:47)*	2		8802 +/-0.10		_____
2	:12	(входит в единое землепользование 39:15:000000:48) *	2		21590 +/-0		_____
3	:13	(входит в единое землепользование 39:15:000000:120)*	2		50		_____
4	:14	(входит в единое землепользование 39:15:000000:120) *	2		50		_____
5	:15	(входит в единое землепользование 39:15:000000:120)*	2		70		_____
6	:18	Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена, д. 13	2	Под строительство много-квартирного дома 5-12 этажей	4970 +/-123.		запрет на отчуж- дение; аренда
7	:20	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Нансена, дом 24-26	2	под существующий многоквартирный дом	1890 +/-15	Долевая собственность	охранная зона инженерных ЛЭП

1	2	3	4	5	6	7	8
8	:21	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чаадаева, д. 1	2	под строительство многоквар- тирного жилого дома с отдельно стоящими автостоянками боксового типа	2200 +/-16		аренда
9	:271	Калининградская обл, г Калининград, ул Нансена2	2	для организации стройплощадки для строительства многоквартирного многоэтажного дома	826 +/-19		аренда
10	:272	Калининградская обл, г Калининград, ул Нансена2	2	для организации озеленения специального назначения	511 +/-12		аренда
11	:281	Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, на земельном участке расположен многоквартирный дом № 20	2	под многоквартирный малоэтажный дом	1365 +/-9	Долевая собственность	_____
12	:282	Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, на земельном участке расположен многоквартирный дом № 22	2	под многоквартирный малоэтажный дом	1366 +/-9	Долевая собственность	_____

Данные по земельным участкам, расположенным на территории проектирования в пределах кадастрового квартала 39:15:150508 и поставленным на кадастровый учет, приведены в Таблице № 3. Общая площадь кадастрового квартала 39:15:150508 - 3,46 Га

Таблица № 3

№№ пп	Кадастров ый номер земельног о участка	Местоположение (адрес)	Категор ия земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Вид вещного права	Обременения
1	:5	(входит в единое землепользование 39:15:000000:47)*	2		21706 +/- 0.10		_____
2	:6	(входит в единое землепользование 39:15:000000:48) *	2		358		_____
3	:8	(входит в единое землепользование 39:15:000000:120)*	2		64		_____

СПРАВОЧНО: Информация по единым землепользованиям, указанным в Таблицах №№2,3 и отмеченным знаком * представлена в Таблицах №№ 4-7

Единое землепользование 39:15:000000:120 по состоянию на сентябрь 2013 года.

Таблица №4

№№ пп	Вид информации	Данные ГКН
1	Сведения о границах объекта	отсутствуют
2	Местоположение	указано ориентировочно
3	Статус	Ранее учтенный
4	Адрес:	Калининградская обл., г. Калининград, ВЛЭП 110 кВ
5	Уточненная площадь	12 144.00 кв. м
6	Форма собственности	Данные отсутствуют
7	Дата постановки на учет	02.10.2007
8	Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
9	Разрешенное использование	По классификатору (код): 143002000000 (описание: Для размещения объектов энергетики)
10	По документу	под опоры ВЛЭП 110КВ

Информация по единому землепользованию 39:15:000000:47 по состоянию на сентябрь 2013 года.

Таблица №5

№№ пп	Вид информации	Данные ГКН
1	Сведения о границах объекта	отсутствуют
2	Местоположение	указано ориентировочно
3	Статус	Ранее учтенный
4	Адрес:	Калининградская обл, г Калининград, ул Железнодорожная, станция Калининград-Пассажирский
5	Уточненная площадь	85 625.00 кв. м
6	Форма собственности	Данные отсутствуют
7	Дата постановки на учет	24.09.2005
8	Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
9	Разрешенное использование	По классификатору (код): 143003010100 (описание - Для размещения железнодорожных путей и их конструктивных элементов)
10	По документу	По документу: под станционные железнодорожные пути 12-го поста станции "Калининград - Сортировочный" и станционные железнодорожные пути станции "Калининград - Сортировочный"

Информация по единому землепользованию 39:15:000000:48 по состоянию на февраль 2014 года.

Таблица №6

№№ пп	Вид информации	Данные ГКН
1	Сведения о границах объекта	отсутствуют
2	Местоположение	указано ориентировочно
3	Статус	Ранее учтенный
4	Адрес:	Калининградская обл, г Калининград, ул Портовая
5	Уточненная площадь	105 577.00 кв. м
6	Форма собственности	Данные отсутствуют
7	Дата постановки на учет	24.09.2005
8	Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
9	Разрешенное использование	По классификатору (код): 143001000000 (описание - Для размещения промышленных объектов
10	По документу	По документу: земельный участок №18 под станционные железнодорожные пути и стрелочные посты маневрового района "Порт"

Общая информация об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления:**Зоны с особыми условиями установленные, расположенные в кадастровых кварталах 39:15:150506, 39:15:150508, 39:15:150502**

Таблица №7

Номер п/п	Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления	Реквизиты решений	Сфера ограничений
39.15.2.226	Правительство Калининградской области	Перечень зданий и сооружений ПОЭи Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000	Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
39.15.2.226	Правительство Российской Федерации	Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	
39.15.2.226	ОАО "Янтарьэнерго"	Письменное обращение № ЯЭ/8/368 от 28.07.2014	
		Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000	
39.15.2.1	Правительство Российской Федерации	Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	
39.15.2.1	ОАО "Янтарьэнерго"	Письменное обращение № ЯЭ/8/367 от 28.07.2014	

2. Градостроительное зонирование территории проектирования в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки, г. Калининград:

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 этажей)

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ

САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 этажей)

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты

- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые
- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных	м	25

	учреждений и общеобразовательных школ до красных линий		
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15+n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Максимальная высота здания	м	35

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных статьей 42 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Многоуровневые парковки
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха

- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 12 этажей
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны
- Ветлечебницы без содержания животных

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Предельная высота зданий	м	40

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89*.

Производственные зоны

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

для зон П-1; П-2; П-3; П-4

1. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 этажей.
2. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.

3. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

4. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

5. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

7. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и статьей 43 настоящих Правил.

8. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 м 60%

св. 300 до 1000 м 50%

9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

10. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6;
- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи
- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
 - Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа
- Боксового типа для инвалидов
 - Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
 - Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
 - Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
 - Предприятия автосервиса
 - АЗС
 - Авторемонтные и автосервисные предприятия
 - Мойки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Магазины
- Предприятия общественного питания

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Прочие зоны. Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – статья 43 настоящих Правил.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Зона водных объектов. V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из утвержденных решением окружного Совета депутатов города Калининграда правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Калининградской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям города Калининграда администрацией городского округа «Город Калининград» через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Водоохранная зона прудов без названия, расположенных по ул.Нансена – ул. 1я Дамбовая, составляет 20 метров и совпадает с береговой полосой.

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Установление границ зон сложившихся объектов, в которых береговые полосы общего пользования не создаются (зоны, занятые производственными, инженерными, транспортными и др. режимными объектами и сооружениями), осуществляется в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград».

3. Зоны с особыми условиями.

Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- 7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 8) СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».

- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 12) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 13) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
- 14) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- Н-1 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности
- Н-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н-3 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
- Н-3.1. Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса
- Н-4 Прибрежная зона Калининградского залива
- Н-5 Водоохранные зоны водных объектов
- Н-6 Прибрежные защитные полосы водных объектов
- Н-6.1. Береговые полосы водных объектов
- Н-7 Месторождения полезных ископаемых
- Н-8 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
- Н-9 Коридоры магистральных газопроводов
- Н-10 Коридоры ЛЭП
- Н-11 Санитарно-защитная полоса водоводов

Н-12 Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог

Н-13 Шумовая зона аэродрома

Н-14 Особо охраняемые природные территории

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории проектирования в пределах зон с особыми условиями использования территорий (в соответствии с Правилами землепользования и застройки):

Н-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Н-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Н-10 КОРИДОРЫ ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ);
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Н-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Н-12 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ЖЕЛЕЗНЫХ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Проектное решение

Проект межевания выполнен на базе разработанного проекта планировки территории для строительства линейного объекта – газопровода высокого давления к котельной, расположенной на земельном участке ул. Суворова, 1А в Московском районе г. Калининград .

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков для строительства линейного объекта.

Проект межевания выполняется с учётом сохранения границ ранее образованных земельных участков, зарегистрированных в ГКН.

В результате разработки проекта межевания территории для строительства линейного объекта – газопровода высокого давления к котельной, расположенной на земельном участке ул.Суворова, 1А в Московском районе г. Калининград образуется:

- временный земельный участок общей площадью 4950,0 кв.м. для строительства газопровода высокого давления, в том числе земельный участок для размещения газопровода и его охранная зона общей площадью 3300,0 кв.м.

Строительство линейного объекта - газопровода высокого давления на территории проектирования не противоречит разрешенным и условно-разрешенным видам использования территорий в функциональных зонах.

Сведения о существующих и проектируемых земельных участках, объектах инженерной и транспортной инфраструктуры, линиях отступа застройки от красных линий и границ смежных земельных участков, а так же инженерных и транспортных коммуникаций отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».