

Заказчик:

Министерство градостроительной политики Калининградской области

Контракт № 13-2025-к от 16.05.2025

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ВНЕСЕНИЯ
ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ НАСЕЛЕНОГО
ПУНКТА Г. КАЛИНИНГРАД
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
39:15:000000:199 И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Том 1)



2025 г.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ВНЕСЕНИЯ
ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ НАСЕЛЕНИНОГО
ПУНКТА Г. КАЛИНИНГРАД
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
39:15:000000:199 И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Том 1)

Исполнительный директор ООО «ПР»

Крашенинников К. И.

Начальник отдела
градостроительного развития ООО «ПР»

Кузнецов В.А.

Руководитель проекта ООО «ПР»

Шмелева К. Н.

2025 г.

Состав материалов проекта изменений

№ п/п	Наименование раздела, графических материалов	Гриф	Масштаб карт, формат текста
1	2	3	4
<u>Текстовые материалы:</u>			
1	Положение о территориальном планировании	н/с	Сшив А4
1.1	Сведения, предусмотренные п.5.1 ст.23 Градостроительного кодекса	н/с	В эл. виде
<u>Графические материалы генерального плана:</u>			
2	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов)	н/с	М 1:100 000
3	Карта планируемого размещения объектов местного значения	н/с	М 1:10 000
4	Карта функциональных зон	н/с	М 1:10 000
<u>Материалы по обоснованию изменений генерального плана в текстовой форме:</u>			
5	Материалы по обоснованию Том I. Пояснительная записка	н/с	Сшив А4

Примечания:

1. Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнен применительно к изменению функциональных зон, в части населенного пункта г. Калининград в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 и прилегающей территории.

2. Изменения не касаются территорий городского округа «Город Калининград», расположенных за границами проекта, информация о границах и территориях вне границ проекта в полном объеме заимствована из действующего генерального плана (с учетом утвержденных вносимых изменений), носит исключительно справочный характер и необходима для обеспечения загрузки проекта в федеральную государственную информационную систему территориального планирования (далее — ФГИС ТП).

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	5
НОРМАТИВНАЯ БАЗА	6
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ВОЗМОЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ЭТИХ ТЕРРИТОРИЙ И ПРОГНОЗИРУЕМЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ В ТОМ ЧИСЛЕ НА ОСНОВАНИИ СВЕДЕНИЙ, ДОКУМЕНТОВ, МАТЕРИАЛОВ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ФЕДЕРАЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ МАТЕРИАЛОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта г. Калининград в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 и прилегающей территории (далее – Проект), подготовлен на основании Контракта № 13-2025-к от 16.05.2025 г. в соответствии со ст. 23, 24 Градостроительного кодекса РФ.

Основание для подготовки Проекта - Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12.03.2025 № 60 «О подготовке проекта внесения изменений городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта г. Калининград в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 и прилегающей территории».

Границами проектирования является часть территории г. Калининграда в микрорайоне М. Борисово в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 и прилегающей территории. Площадь территории в границах Проекта составляет 118.43 га.

Ко всей остальной территории городского округа «Город Калининград» применяются положения по территориальному планированию, установленные в генеральном плане городского округа «Город Калининград», утвержденном решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (с изменениями, внесенными решениями городского Совета депутатов Калининграда от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75, от 14.06.2017 № 140, от 14.07.2017 № 141, от 14.06.2017 № 142, от 14.06.2017 № 143, от 05.07.2017 № 166, от 13.09.2017 № 215, от 11.10.2017 № 230, постановлениями Правительства Калининградской области от 25.10.2017 № 569, от 19.12.2017 № 689, от 19.06.2018 № 357, от 19.07.2018 № 420, от 07.11.2018 № 660, от 09.11.2018 № 664, от 17.01.2019 № 11, от 11.03.2019 № 169, от 16.05.2019 № 341, от 16.05.2019 № 347, от 17.02.2020 № 74, от 05.08.2021 № 474, приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197, от 20.03.2025 № 67, от 12.05.2025 № 138).

Цели работы:

– обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные задачи работы:

– подготовка проектных решений по развитию и модернизации

инженерной и транспортной инфраструктур;
– определение границ функциональных зон;
– определение местоположения планируемых к размещению объектов местного значения, их основных характеристик и характеристик зон с особыми условиями использования территорий.

НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Проект подготовлен ООО «ПАРАЛЛЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ» на основании следующей нормативно-правовой базы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. Воздушный кодекс Российской Федерации;
5. Водный кодекс Российской Федерации;
6. Лесной кодекс Российской Федерации;
7. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 18.06.2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
9. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
10. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
11. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
13. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
14. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
15. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
16. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. N 273 "Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)";

17. Приказ Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 г. N 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793" (с изменениями и дополнениями);

18. Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»;

19. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;

20. Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

21. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями и дополнениями);

22. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (с изменениями и дополнениями);

23. Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;

24. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

25. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

26. Закон РФ от 21 июля 1993 г. N 5485-И "О государственной тайне" (с изменениями и дополнениями);

27. Приказ Министерства экономического развития РФ от 21 июля 2016 г. N 460 "Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования" (с изменениями и дополнениями);

28. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ

населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»;

29. Приказ Минэкономразвития России от 17.06.2021 № 349 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, предусмотренной частью 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;

30. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»; иными законами и нормативными правовыми актами и РФ;

31. Приказ ФСБ РФ от 2 июня 2006 г. N 238 "О пределах пограничной зоны на территории Калининградской области" (с изменениями и дополнениями);

32. Свод правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр) (с изменениями и дополнениями);

33. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями);

34. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02";

35. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 июля 2001 г. N 19 "О введении в действие санитарных правил - СП 2.1.5.1059-01";

36. Свод правил СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне";

37. Закон Калининградской области от 5 июля 2017 г. N 89 "О градостроительной деятельности на территории Калининградской области" (с изменениями и дополнениями);

38. Закон Калининградской области от 27 декабря 2019 г. N 378 "О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом

муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области" (с изменениями и дополнениями);

39. Закон Калининградской области от 30 ноября 2016 г. N 19 "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области" (с изменениями и дополнениями);

40. Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. N 311 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Социально-экономическое развитие Калининградской области" (с изменениями и дополнениями);

41. Постановление Правительства Калининградской области от 2 августа 2012 г. N 583 "О Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на долгосрочную перспективу" (с изменениями и дополнениями);

42. Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2023 № 314 «Об утверждении схемы территориального планирования Калининградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Калининградской области»;

43. Постановление Правительства Калининградской области от 6 июня 2013 г. N 386 "Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон" (с изменениями и дополнениями);

44. Постановление Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 г. N 552 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области" (с изменениями и дополнениями);

45. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 23.11.2019 № 649 (в редакции приказа от 23.08.2022 № 414);

46. Распоряжение Губернатора Калининградской области № 41-р от 22.08.2022 «Об утверждении схемы и программы перспективного развития энергетики Калининградской области на 2023-2027 годы и признании утратившим силу отдельного решения Губернатора Калининградской области»;

47. Решение Горсовета депутатов г. Калининграда (четвертого созыва) от 12 июля 2007 г. N 257 "О принятии Устава городского округа "Город Калининград" (с изменениями и дополнениями);

48. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.206 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград»;

49. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 01.02.2017 № 16 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225, в части изменения функционального зонирования применительно к земельному участку с кадастровым номером 39:15:131904:46 по ул. Пехотной в Ленинградском районе»;

50. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.04.2017 № 75 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решения от 01.02.2017 № 16), в части изменения функционального зонирования применительно к территории под планируемые линейные объекты (железнодорожные пути и автодорогу к Приморской ТЭС) в районе шос. Балтийского – западной границы городской черты в Центральном районе»;

51. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 140 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части корректировки функциональных зон в Ленинградском районе»;

52. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.07.2017 № 141 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части изменения функционального зонирования применительно к земельному участку по ул. Аксакова в Ленинградском районе»; Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 142 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части корректировки функциональных зон в Центральном районе»;

53. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 143 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части изменения функционального зонирования применительно к территории в границах ул. Береговая – ул. Строительная – ул. Заводская в Московском районе»;

54. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 05.07.2017 № 166 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов

Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон применительно к части земельного участка по ул. Театральной в Центральном районе»;

55. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 13.09.2017 № 215 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон в Центральном районе»;

56. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 11.10.2017 № 230 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон применительно к земельному участку по ул. Горького, 98 в Ленинградском районе»;

57. Постановление Правительства Калининградской области от 25.10.2017 № 569 «О внесении изменения в генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Калининград»;

58. Постановление Правительства Калининградской области от 19.12.2017 № 689 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Калининград»;

59. Постановление Правительства Калининградской области от 19.06.2018 № 357 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

60. Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2018 № 420 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

61. Постановление Правительства Калининградской области от 07.11.2018 № 660 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

62. Постановление Правительства Калининградской области от 09.11.2018 № 664 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

63. Постановление Правительства Калининградской области от 17.01.2019 № 11 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

64. Постановление Правительства Калининградской области от 11.03.2019 № 169 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

65. Постановление Правительства Калининградской области от 16.05.2019 № 341 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

66. Постановление Правительства Калининградской области от 16.05.2019 № 347 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;
67. Постановление Правительства Калининградской области от 17.02.2020 № 74 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;
68. Постановление Правительства Калининградской области от 05.08.2021 № 474 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;
69. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 17 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;
70. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 20.03.2025 № 67 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;
71. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12.05.2025 № 138 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;
72. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» Муниципальные программы, утвержденные постановлениями администрации городского округа «Город Калининград»;
73. Иные нормативные правовые и нормативные технические документы в сфере архитектуры и градостроительства.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ВОЗМОЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ЭТИХ ТЕРРИТОРИЙ И ПРОГНОЗИРУЕМЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ В ТОМ ЧИСЛЕ НА ОСНОВАНИИ СВЕДЕНИЙ, ДОКУМЕНТОВ, МАТЕРИАЛОВ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ФЕДЕРАЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ МАТЕРИАЛОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Границы проектирования

Границы городского округа определены Постановлением Калининградской областной Думы от 25.06.1998 года № 44 «Об утверждении границы объекта административно-территориального деления «Город областного значения Калининград» и муниципального образования «Городской округ «Город Калининград» (в ред. Закона Калининградской области от 10.06.2010 N 463).

Настоящий Проект выполнен на часть территории г. Калининграда в микрорайоне м. Борисово в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 и прилегающей территории. Площадь территории составляет 118.43 га.

Изменения в функциональном зонировании

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий (функциональное зонирование) исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Целью разработки настоящего Проекта является изменение функционального зонирования части территории г. Калининграда в микрорайоне м. Борисово в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 и прилегающей территории для устранения

пересечений границ рассматриваемого земельного участка и отнесение его к функциональной зоне исходя из его целевого назначения.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:199 – «предоставление коммунальных услуг». Согласно действующего Генерального плана ГО «Город Калининград» (с учетом вносимых изменений) рассматриваемый участок расположен в зоне инженерной инфраструктуре и зоне озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса); согласно Правил землепользования и застройки ГО «Город Калининград» (с учетом вносимых изменений) рассматриваемый участок расположен в зоне И (зона инженерной инфраструктуры) и Р-1 (рекреационная зона). Границы территориальных зон не могут пересекать границы муниципальных образований, населенных пунктов, земельных участков (за исключением земельного участка, границы которого могут пересекать границы территориальных зон в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом).

В соответствии с частью 2.4 статьи 43 Закона № 218-ФЗ в случаях, предусмотренных частями 2.2 и 2.3 статьи 34 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка вносит в реестр границ ЕГРН изменения описания местоположения границ территориальных зон в целях устранения пересечения таких границ с границами земельных участков и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в межевом плане, представленном вместе с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:199 отнесен в территориальную зону рекреационного назначения (реестровый номер границы - 39:15-7.19), что не соответствует его целевому назначению.

Для устраниния несоответствий действующему законодательству РФ и несоответствия Правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа необходима корректировка функциональных зон действующего Генерального плана ГО «Город Калининград» (с учетом вносимых изменений) в границах рассматриваемой территории данным

Проектом. В дальнейшем на основании несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа необходимо будет внести изменения в Правила землепользования и застройки ГО «Город Калининград» и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Данным проектом предлагается земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:199 целиком включить в функциональную зону инженерной инфраструктуры, в соответствии с его целевым назначением. В дальнейшем внести изменения в Правила землепользования и застройки ГО «Город Калининград», где земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:199 целиком включить в зону И (зона инженерной инфраструктуры) где целевое назначение будет соответствовать основному виду разрешенного использования.

Функционально-планировочный баланс территории в границах проектирования

Таблица 1

№	Наименование показателя:	ед. изм.	Положе ние по утв. Ген. плану	Плани руемое
	<i>Общая площадь территории</i>	га	<i>118.43</i>	<i>118.43</i>
1	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, леса, сады, бульвары, городские леса)		12,313	8,951
2	Зона инженерной инфраструктура		74,502	77,989
3	Зона транспортной инфраструктуры		2,701	2,576
4	Зона режимных территорий		28,7	28,7
5	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		0,214	0,214

Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии с законодательством Российской Федерации на рассматриваемой территории установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1) Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранные зоны электросетевого хозяйства устанавливаются 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».

2) Охранная зона газораспределительной сети. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено пунктами №№ 14-16 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями).

3) Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйствственно-бытового водоснабжения (первый, второй и третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборных оголовков №1 и №2 р. Старая Преголя). В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02», ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

4) Зоны затопления и подтопления (Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе ручья Дальний (городской округ "Город Калининград"). Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". Границы указанных территорий определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Сведения по зонам с особыми условиями использования территории содержатся в едином государственном реестре недвижимости.