

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ 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**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Том 1)



2025 г.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ 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**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Том I)

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», утвержденного 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 5485-1 "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 06.07.2006 № 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 N 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 устранения 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.	Положение по утв. Ген. плану	Планируемое
	<b><i>Общая площадь территории</i></b>		<b><i>118.43</i></b>	<b><i>118.43</i></b>
1	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, леса, сады, бульвары, городские леса)	га	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 территорий*

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 хозяйственно-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.