



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕМЕР»

Проект
планировки территории с проектом межевания территории в его
составе для размещения линейного объекта регионального
значения «Реконструкция участка автомобильной дороги
«Березовка – Храброво – Жемчужное» км 8+877 – км 10+650,
относящейся к собственности Калининградской области»

Основная часть проекта планировки

005-2016-ПП.ПМ

Том 1

Утвержден постановлением Правительства Калининградской области от _____ № ____

Директор ООО «ЗЕМЛЕМЕР»



И.М. Папст

Калининград – декабрь 2016 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

ТОМ 1. Основная часть проекта планировки

Текстовые материалы:

Положения о размещении объекта регионального значения и характеристиках планируемого развития территории

Графические материалы:

Чертеж планировки территории (основной чертеж) - масштаб 1:10000

Проект межевания территории. Графические материалы:

Чертеж межевания территории – масштаб 1:2500

ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки

Текстовые материалы:

Пояснительная записка

Графические материалы:

Ситуационная схема. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки - масштаб 1:2500

Схема движения транспорта на территории проектирования - масштаб 1:10000

Схема границ зон с особыми условиями использования территории - масштаб 1:10000

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории - масштаб 1:10000

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №					Основная часть проекта планировки	Лист
								2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

I. Положения о размещении объекта регионального значения и характеристиках планируемого развития территории

1.1. Введение

Документация по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе для размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильной дороги «Березовка-Храброво-Жемчужное» км 2,05-10,65, относящейся к собственности Калининградской области» в границах территории Зеленоградского городского округа разработана согласно требованиям правовых актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Схема территориального планирования Калининградской области, утвержденная постановлением Правительства Калининградской области от 02 декабря 2011 года №907;
- документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Зеленоградский городской округ»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Исходные данные для разработки документации по планировке территории предоставлены заказчиком.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- постановление Правительства Калининградской области от 12 декабря 2016 года №597 «О подготовке документации по планировке территории»;
- техническое задание на разработку документации по планировке территории.

Инь. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №					Основная часть проекта планировки	Лист
								4
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

1.2. Общая информация

Калининградская область является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств (Литвы и Польши) и международными морскими водами.

Калининградская область развивается в соответствии со Стратегией развития региона на средне- и долгосрочную перспективу, где определены следующие приоритетные направления деятельности:

- развитие транспортной инфраструктуры;
- развитие энергетической инфраструктуры;
- развитие аграрно-промышленного комплекса;
- развитие туристско-рекреационного комплекса.

На всей территории области действует режим Особой экономической зоны, реализуются Федеральная целевая программа (ФЦП) развития Калининградской области, отраслевые ФЦП, программа по оказанию содействия по переселению соотечественников.

Калининградская область находится на перекрестке основных европейских путей, в непосредственной близости от промышленных центров ЕС, являясь одним из важнейших транспортно-логистических узлов на Северо-Западе,

Для развития туристско-рекреационного комплекса и разгрузки городских транспортных артерий строятся современные скоростные магистрали, которые свяжут основные курорты на побережье Балтийского моря, областной центр и аэропорт.

Корпорация развития Калининградской области ведет работу на нескольких инвестиционных площадках, одной из которых является индустриальный парк «Храброво» в районе прохождения: автомобильной дороги «Березовка-Храброво-Жемчужное». Проект индустриального парка «Храброво» вошел в государственную программу «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года». На его площадях планируется развивать малое и среднее машиностроение, биофармацевтику, наладить производство лекарственных препаратов, возвести домостроительный комбинат с использованием технологий производства нанобетона.

В настоящее время планируемый объем инвестиций в индустриальном парке «Храброво» в рамках подписанных соглашений с инвесторами составляет более 9 млрд. руб.

Инь. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №							Основная часть проекта планировки	Лист
										5
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Индустриальный парк «Храброво» создаётся совместно Правительством Калининградской области и Корпорацией развития как новая «точка роста» экономики региона.

Одним из ожидаемых результатов для социальной сферы станет газификация расположенных рядом с территорией парка посёлков, а также реконструкция автомобильной дороги «Березовка-Храброво-Жемчужное», строительство железнодорожной ветки до индустриального парка и строительство сооружений водоснабжения и водоотведения в пос. Храброво.

1.3. Сведения о линейном объекте

Существующая автомобильная дорога общего пользования регионального значения «Березовка-Храброво-Жемчужное» проходит по территории муниципальных образований «Зеленоградский городской округ» и «Гурьевский городской округ» Калининградской области и является дорогой IV категории.

Автомобильная дорога общего пользования регионального значения «Березовка-Храброво-Жемчужное» обеспечивает подъезд к населенным пунктам Березовка, Сосновка, Отрадное, Храброво, Некрасово, Жемчужное, расположенным на территории муниципального образования «Гурьевский городской округ» и к поселкам Луговское и Привольное, расположенным на территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

На всем протяжении автомобильная дорога имеет асфальтобетонное покрытие с шириной проезжей части 6 метров.

1.4. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Существующая автомобильная дорога общего пользования регионального значения «Березовка-Храброво-Жемчужное» проходит по территории муниципальных образований «Зеленоградский городской округ» и «Гурьевский городской округ» Калининградской области и является дорогой IV категории.

Проект планировки разработан в отношении участка автомобильной дороги регионального значения «Березовка-Храброво-Жемчужное», расположенного на территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

Длина участка проектирования составляет порядка 1,8 километров.

Взам. Инв. №						Инв. № подл.	Основная часть проекта планировки	Лист
								6
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись			Дата
Подл. и дата								

1.5. Градостроительное регулирование территории

Проектируемый участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Березовка-Храброво-Жемчужное» не проходит по территориям населенных пунктов, в связи с чем, красные линии не устанавливаются.

Градостроительное использование территории вдоль проектируемого участка автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Березовка-Храброво-Жемчужное» регламентируется границами придорожной полосы, которая при проектной III технической категории составит по 50 метров от границ полосы отвода автомобильной дороги.

В соответствии с Федеральным законом от 08 ноября 2007 года №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Согласно требованиям Федерального закона от 08 ноября 2007 года №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», действующим на момент разработки проекта планировки, строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Инь. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №					Основная часть проекта планировки	Лист
								7
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

1.6. Использование территории в период подготовки проекта межевания

Подготовка проекта межевания территории для размещения линейного объекта регионального значения «Реконструкция участка автомобильной дороги «Березовка - Храброво - Жемчужное» осуществляется на территории кадастровых кварталов 39:05:051215, 39:05:000000, 39:05:050702, 39:05:050703.

Информация о расположении кадастровых кварталов и территориальных зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Ковровское сельское поселение» содержится в Таблице 1

Информация о расположении кадастровых кварталов в границах проектируемой территории

Таблица 1

Номер кадастрового квартала	Наименование территориальной зоны	Индекс территориальной зоны
39:05:051215	Производственная зона	П
39:05:000000	Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	ТР-1
39:05:050702	Производственная зона	П
39:05:050703	Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	ТР-1

Целью проекта межевания территории является образование земельных участков для размещения линейного объекта регионального значения «Реконструкция участка автомобильной дороги «Березовка - Храброво - Жемчужное», расположенной на территории Зеленоградского городского округа.

Проектом межевания территории, предназначенной для размещения автомобильной дороги регионального значения, является определение местоположения границ образуемых земельных участков.

В результате выполнения проекта межевания территория площадью 63 456 кв. метров разделена на три земельных участка для размещения линейного объекта капитального строительства «Реконструкция участка

Взам. Инв. №						Основная часть проекта планировки	Лист				
							8				
Подл. и дата						Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инв. № подл.											

автомобильной дороги «Березовка - Храброво - Жемчужное».

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Перечень образуемых проектом межевания территории земельных участков содержится в Таблице 2.

Перечень образуемых земельных участков

Таблица 2

Номер по проекту	Разрешенное использование земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Наименование вида разрешенного использования, кодовое числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору видов разрешенного использования земельных участков
1	Для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	146	Автомобильный транспорт Код 7.2. Коммунальное обслуживание Код 3.1. Зона ТР-1 – Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры
2	Для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	41 281	Автомобильный транспорт Код 7.2. Коммунальное обслуживание Код 3.1. Зона ТР-1 – Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры
3	Для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	14 836	Автомобильный транспорт Код 7.2. Коммунальное обслуживание Код 3.1. Зона ТР-1 – Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

Описание поворотных точек границ образуемых земельных участков для размещения линейного объекта регионального значения «Реконструкция участка автомобильной дороги «Березовка - Храброво - Жемчужное»

Взам. Инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки	Лист
							9

содержится в Таблице 3.

Описание поворотных точек границ образуемых земельных участков

Таблица 3

ЗУ №1		
NN	X	Y
1	375424.53	1195159.36
2	375415.41	1195165.39
3	375394.29	1195172.36
4	375402.02	1195166.84
5	375420.81	1195153.41
6	375424.53	1195159.36
7	375424.53	1195159.36
ЗУ №2		
NN	X	Y
1	375806.35	1196311.27
2	375793.66	1196313.46
3	375790.59	1196312.46
4	375784.80	1196302.43
5	375781.56	1196298.90
6	375779.17	1196286.46
7	375765.70	1196207.40
8	375750.92	1196130.79
9	375725.25	1196039.52
10	375677.16	1195867.09
11	375682.34	1195830.72
12	375685.78	1195790.64
13	375684.15	1195751.59
14	375661.43	1195687.63
15	375573.47	1195439.96
16	375558.13	1195408.14
17	375556.59	1195405.92
18	375394.29	1195172.36
19	375415.41	1195165.39
20	375424.52	1195159.37
21	375510.83	1195284.39
22	375531.93	1195301.93
23	375535.45	1195307.12
24	375545.75	1195333.66
25	375577.22	1195379.55

26	375598.03	1195381.46
27	375604.08	1195396.84
28	375598.68	1195398.71
29	375597.43	1195407.03
30	375666.98	1195607.04
31	375708.82	1195745.93
32	375711.94	1195758.85
33	375712.29	1195769.80
34	375709.32	1195791.22
35	375777.13	1196104.61
36	375796.45	1196203.87
37	375812.99	1196304.29
38	375805.33	1196304.95
39	375806.35	1196311.27
ЗУ №3		
NN	X	Y
1	375806.83	1196314.22
2	375807.28	1196316.98
3	375808.27	1196322.77
4	375816.48	1196322.04
5	375849.16	1196538.85
6	375851.42	1196560.86
7	375874.36	1196843.91
8	375847.60	1196845.99
9	375843.32	1196784.61
10	375833.63	1196662.13
11	375826.78	1196585.66
12	375818.18	1196535.22
13	375788.06	1196332.39
14	375787.05	1196327.47
15	375785.20	1196317.80
16	375806.83	1196314.22

Проектом межевания территории определены земельные участки,

Инь. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

планируемых к изъятию для государственных нужд Калининградской области в целях размещения линейного объекта регионального значения «Реконструкция участка автомобильной дороги «Березовка - Храброво - Жемчужное».

Перечень земельных участков, подлежащих изъятию для размещения линейного объекта регионального значения, приведен в Таблице 4.

**Перечень земельных участков, подлежащих изъятию
для государственных нужд**

Таблица 4

Номер з/у	Наименование	Кадастровый номер	Цель предоставления	Площадь, подлежащая изъятию, кв. м
1	Земельный участок площадью 4 738 кв. м	39:05:051215:173	Рекультивация территории	4 738
2	Земельный участок площадью 9 808 кв. м	39:05:050702:284	Рекультивация территории	9 808

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки	Лист
							11

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв.№ подл.

**Технико-экономические характеристики линейного объекта
регионального значения «Реконструкция участка автомобильной
дороги «Березовка – Храброво – Жемчужное» км 8+877 – км 10+650**

Название мероприятий	Показатель
I. Участок автомобильной дороги «Березовка – Храброво – Жемчужное» в границах объекта с км 8+877 по км 10+650	
1. протяженность	1,773 км
2. техническая категория	III
3. количество полос движения	2 полосы
4. расчетная скорость	100 км /час
5. интенсивность движения	2300 авт/сутки
6. ширина полосы движения	3,5 м
7. ширина обочины	2,5 м
8. ширина проезжей части	7 м
9. тип дорожной одежды	асфальтобетон
II. Переустройство моста на км 10+130с заменой на гофрированную трубу	
1. длина	22,14 м
2. материал	металл
III. Обустройство автобусных остановок	2 ед.
Общая площадь в границах проекта планировки территории	56396 кв. м.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Перечень существующих земельных участков в границах проекта планировки

нп	КН	категория		Вид права	Правообладатель	Площадь, кв. м
1	39:05:000000:2219	земли промышленности*	автомобильный транспорт	собственность; постоянное (бессрочное) пользование	Субъект Российской Федерации Калининградская область, Государственное казённое учреждение Калининградской области «Управление дорожного хозяйства КО»	6174
2	39:05:000000:2216	земли промышленности*	автомобильный транспорт	собственность; постоянное (бессрочное) пользование	Субъект Российской Федерации Калининградская область, Государственное казённое учреждение Калининградской области «Управление дорожного хозяйства КО»	16959
3	39:05:000000:2217	земли промышленности*	автомобильный транспорт	собственность; постоянное (бессрочное) пользование	Субъект Российской Федерации Калининградская область, Государственное казённое учреждение Калининградской области «Управление дорожного хозяйства КО»	25628
4	39:05:051215:173	земли промышленности*	рекультивация территории	собственность	ОАО "Корпорация развития Калининградской области"	4738
5	39:05:050702:284	земли промышленности*	рекультивация территории	собственность	ОАО "Корпорация развития Калининградской области"	9808
6	39:05:050703:77	земли промышленности*	автомобильный транспорт	постоянное (бессрочное) пользование	Субъект Российской Федерации Калининградская область, Государственное казённое учреждение Калининградской области «Управление дорожного хозяйства КО»	146

* земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата