

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ**

в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова –  
- ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского  
(микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе  
в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я  
– железная дорога – ул. Островского (микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе  
Проект планировки территории. Основная часть

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»  
Свидетельство № И.005.39.1553.12.2011

Заказчик: Комитет архитектуры и строительства администрации  
городского округа "Город Калининград"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ**

в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова –  
- ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского  
(микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Инженер

С.С. Поремчук

г. Калининград, 2019 г.

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе  
в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я  
– железная дорога – ул. Островского (микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе  
Проект планировки территории. Основная часть

**Общий состав проекта планировки  
с проектом межевания в его составе**

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Чертеж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе  
в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я  
– железная дорога – ул. Островского (микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе  
Проект планировки территории. Основная часть

### **Справка главного архитектора проекта:**

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432).

Главный архитектор проекта

П.В. Черненко

### Материалы проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

<b>№.№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Чертеж планировки территории с чертежом границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ПП-1	1:2000
2.	Чертеж границ элементов планировочной структуры	ПП-2	1:2000
3.	Чертеж красных линий	ПП-3	1:2000

## Содержание текстовых материалов

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	7
1.1. Плотности и параметры застройки территории.....	7
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	8
2. Положение об очередности планируемого развития территории.....	10

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Настоящим проектом планируется размещение объектов индивидуального жилищного строительства (объектов индивидуальной жилой застройки), объектов блокированной жилой застройки, объекта образования, линейных объектов (сетей) транспортной и коммунальной инфраструктуры в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского (микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе г. Калининграда.

### **1.1. Плотности и параметры застройки территории**

Плотность застройки участков территории определяется в соответствии с приложением Б свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и составляет: для зоны застройки одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками 0,4; для зоны застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками 0,6; для специализированной общественной застройки 2,4.

Регламентируемые параметры застройки территории определяются документом градостроительного зонирования Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 25 декабря 2017 г. № 339). В соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория в границах зон планируемого размещения объектов индивидуальной жилой застройки, блокированной жилой застройки в соответствии с Картой границ территориальных зон находится в зонах Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами", подзона "Б", и Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами". Вид разрешённого использования земельного участка "блокированная жилая застройка" входит в качестве основного в регламент обеих зон, вид разрешённого использования "для индивидуального жилищного строительства" только в регламент зоны Ж-4. Вид разрешённого использования "дошкольное, начальное и среднее общее образование" является основным для обеих указанных территориальных зон. Максимальный процент застройки для обеих территориальных зон составляет от 40% (ИЖД) до 80% (блокированная жилая застройка). Параметр процента застройки для объекта детского дошкольного образования не регламентирован. Иные параметры застройки территории Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" не регламентированы.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Характеристики объектов капитального строительства – объектов индивидуальной жилой застройки, объектов блокированной жилой застройки, объекта детского дошкольного образования – должны соответствовать действующим нормативам, а также требованиям градостроительных регламентов для соответствующей территориальной зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", максимальная высота жилых, индивидуальных и блокированных, домов в указанных территориальных зонах может составлять до 10 м, максимальная высота объекта дошкольного образования при его размещении в подзоне "Б" зоны Ж-4 составляет 14,0 м.

Вместимость детских дошкольных учреждений для целей настоящего проекта определена в соответствии с площадью территории, на которой возможно его размещение, в соответствии с приложением Д свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". На участке площадью 0,46 га в районе ул. Д. Давыдова – ул. Кольцова, в границах кадастрового квартала 39:15:130906 планируется размещение детского дошкольного учреждения вместимостью 120 детей, на участке площадью 0,57 га в районе ул. Павлова, в границах кадастрового квартала 39:15:130908 – вместимостью 150 детей (на обоих участках – при условии внесения соответствующих изменений в генеральный план городского округа "Город Калининград").

Иные характеристики каждого из объектов капитального строительства следует определять на стадии архитектурно-строительного проектирования в соответствии с действующими строительными и санитарными нормами.

Проектом планируется размещение 32-х объектов индивидуальной жилой застройки – индивидуальных жилых домов для гражданам, имеющим трёх и более детей. Указанные объекты капитального строительства планируются к размещению на не используемых территориях в кварталах существующей жилой застройки, ограниченных улицами Б. Окружной 3-й, Червонной, Глинки. Для размещения указанных индивидуальных жилых домов планируется образование земельных участков из земель, государственная собственность на

которые не разграничена, эти земельные участки резервированию для муниципальных нужд с целью предоставления гражданам, имеющим трёх и более детей.

Для возможности обеспечения планируемых к размещению объектов жилой застройки, объекта детского дошкольного образования доступом к существующей городской улично-дорожной сети проектом планируется размещение (устройство) главных проездов, второстепенных проездов с шириной проезжей части 6,0 м. Общая протяжённость проездов для доступа к планируемым к размещению объектам жилой застройки, размещение которых планируется настоящим проектом планировки, составит около 1550,0 м

Для возможности обеспечения планируемых к размещению объектов жилой застройки, объекта детского дошкольного образования энергоресурсами. Инженерные сети планируется размещать в границах красных линий существующих улиц Червонной, Янтарной, Краснохолмской и Неманской на общем протяжении улиц около 2540,0 м. Проектом планируется размещение:

- линий сетей электроснабжения, ВЛ 0,4 кВ общей протяжённостью 1500,0 м;
- сетей газоснабжения общей протяжённостью 4830,0 м, в том числе: газопровода высокого давления 300,0 м, низкого давления (диаметрами от 80 до 200 мм) 4530,0 м с размещением шкафного газорегуляторного пункта (ШРП);
- водопроводов хозяйственно-бытового назначения общей протяжённостью 3800,0 м, (диаметрами от 50 до 150 мм);
- сетей хозяйственно-бытовой канализации общей протяжённостью 8300,0 м,
- сетей дождевой канализации общей протяжённостью 5200,0 м с размещением насосной станции (КНС) дождевых стоков и локальных очистных сооружений (ЛОС). Кроме этого, проектом планируется сохранение существующей сети каналов-каналов поверхностного водоотведения дождевых стоков, для дренажных каналов которой образуются земельные участки в размерах, обеспечивающих возможность обслуживания сети каналов: шириной не менее 5,0 м.

Размещение иных объектов проектом планировки территории не планируется.

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе  
в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я  
– железная дорога – ул. Островского (микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе  
Проект планировки территории. Основная часть

## **2. Положение об очередности планируемого развития территории**

Проектом планировки предлагается единовременное размещение планируемых к размещению объектов жилой застройки без выделения этапов (очереди) проектирования и строительства.

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе  
в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая лесная – ул. Б. Окружная 3-я  
– железная дорога – ул. Островского (микрорайон Северная гора) в Ленинградском районе  
Проект планировки территории. Основная часть

## **Приложения**