

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»

Заказчик: **Комитет архитектуры и строительства
Администрации городского округа
"Город Калининград"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
В ГРАНИЦАХ УЛ. ВЕРХНЕОЗЁРНАЯ - УЛ. НЕКРАСОВА
- БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗЕРА ВЕРХНЕГО
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

г. Калининград, 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах ул. Верхнеозёрная - ул. Некрасова - береговая полоса озера Верхнего в г. Калининграде
Основная (утверждаемая) 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 В ЕГО СОСТАВЕ
В ГРАНИЦАХ УЛ. ВЕРХНЕОЗЁРНАЯ - УЛ. НЕКРАСОВА
- БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ОЗЕРА ВЕРХНЕГО
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Инженер

С.С. Поремчук

г. Калининград, 2017 г.

ООО "Центр инженерных изысканий"

Справка главного архитектора проекта:

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим Градостроительным, Земельным законодательством РФ, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм.

Главный архитектор проекта

П.В. Черненко

Общий состав проекта планировки и проекта межевания территории

1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть
 - 1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории
 - 1.2. Чертёж планировки территории
2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
 - 2.1. Текстовые материалы: пояснительная записка
 - 2.2. Материалы в графической форме: карты, схемы
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть
 - 3.1. Чертёж межевания территории

Материалы основной части проекта планировки территории

1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж планировки территории	ПП-1	1: 500

Содержание

1. Введение	7
2. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки	9
3. Зоны с особыми условиями использования территорий	10
4. Красные линии и линии регулирования застройки	11
5. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, иные объекты	12
6. Характеристика развития систем социального обслуживания,	13
7. Обеспечение доступа маломобильных групп населения	14
8. Общие предложения по защите территории	15

1. Введение

Документация по планировке территории "Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Верхнеозёрная - ул. Некрасова - береговая полоса озера Верхнего в г. Калининграде" подготовлена по решению органов местного самоуправления городского округа "Город Калининград" (далее также "Проект планировки территории с проектом межевания в его составе по ул. Верхнеозёрной в г. Калининграде"), на основании:

- постановления Администрации городского округа "Город Калининград" от 16.03.2017 г. № 380; задания на разработку документации по планировке территории;
- генерального плана муниципального образования "Город Калининград", разработанного ООО "Научно-производственная организация "Южный градостроительный центр" (г. Ростов-на-Дону) и утвержденного решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 06 июля 2016 г. № 225;
- правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утвержденных решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, технических регламентов, строительных норм и правил, санитарных правил и нормативов, иной нормативной документации, в том числе:

- Градостроительного кодекса РФ, федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ, федерального закона от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водного кодекса РФ, федерального закона от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- положения "О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации", утверждённого решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- положения "О порядке установления границ землепользования (межевании) в городе Калининграде", утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. № 330;
- СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 *";
- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";
- СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- иной нормативной документации, включая Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград", утверждённые решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 17.12.2014 г. №438.

Исходные данные для проектирования предоставлены заказчиком – Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа "Город Калининград".

2. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Территория в границах настоящего проекта планировки находится на севере центральной части г. Калининграда. Площадь территории в границах проекта планировки в соответствии с техническим заданием на подготовку проекта составляет 1,66 га, участок протяжённый в направлении "север-юг" на длину около 235,0 м, шириной около 70,0 м. Территория в указанных границах в период подготовки проекта используется преимущественно для размещения индивидуальной жилой застройки по ул. Верхнеозёрная. С запада территория проекта планировки ограничена (включает в себя) проезжей частью ул. Верхнеозёрной, с севера – проезжей частью ул. Некрасова. Восточная граница проекта планировки – береговая линия озера Верхнего.

В период подготовки настоящего проекта планировки территории, основная часть территории использовалась для размещения существующей индивидуальной жилой застройки ул. Верхнеозёрной, восточная сторона улицы на её примыкании к ул. Некрасова, между ул. Верхнеозёрной и западной береговой линией северной части озера Верхнего. Территория, фактически занятая земельными участками индивидуальной жилой застройки в границах проекта планировки составляет около 0,9 га, это около 54% площади территории проекта планировки. В границах проекта планировки находится один квартал индивидуальных жилых домов размером примерно 170,0 м x 50,0 м, 8 жилых домов. Ограждения земельных участков указанных жилых домов со стороны ул. Верхнеозёрной размещены не по кадастровым границам земельных участков, вынесены на 1,20 – 3,00 м на территорию общего пользования ул. Верхнеозёрной, земельный участок для размещения ул. Верхнеозёрной не образован.

Остальная часть территории, за исключением выше описанного квартала индивидуальной жилой застройки, занята объектами улично-дорожной сети: ул. Некрасова (магистральная улица районного значения, в границах проекта планировки находится её участок протяжённостью 105,0 м), ул. Верхнеозёрной (улица в жилой застройке, участок на примыкании к ул. Некрасова протяжённостью 190,0 м) и организованной пешеходной зоной в береговой полосе водного объекта общего пользования озера Верхнего (полоса длиной около 190,0 м вдоль береговой линии озера Верхнего).

3. Зоны с особыми условиями использования территорий

Территория в границах настоящего проекта планировки частично находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- охранных зон сетей и объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры;
- **береговой полосы общего пользования** озера Верхнего.

Территория в границах проекта планировки находится в зонах охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград" "Дом жилой, нач. XX в.". Объект культурного наследия и территория объекта культурного наследия, расположенные по адресу ул. Верхнеозёрная, д. 28, не входят в границы проекта планировки, находятся на сопредельных территориях южнее территории проекта планировки.

4. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии в границах проекта планировки территории установлены в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации в качестве линий, обозначающих границы территорий общего пользования, территорий, занятых линейными объектами.

При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено фактическое использование территории, требования водного законодательства Российской Федерации к установлению береговой полосы водных объектов общего пользования, а также необходимость использования части территории з.у. к.н. 39:15:131818:16 для размещения площадки для обслуживания гидротехнических сооружений оз. Верхнего и размещения спецтехники..

Линиями регулирования застройки в границах настоящего проекта планировки территории являются линии отступа от красных линий. Линии отступа от красных линий с целью размещения объектов капитального строительства установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" и составляют для всех территорий в границах проекта планировки, на которые действие градостроительных регламентов распространяется, 5 м.

5. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, иные объекты

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Планируемые к размещению объекты федерального значения, объекты регионального значения в границах настоящего проекта планировки территории отсутствуют. Размещение иных объектов капитального строительства в границах проекта планировки территорий также не планируется.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для целей настоящего проекта не определялись.

Для существующих в границах проекта планировки объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов – границы зон размещения уточнены в соответствии с фактическим использованием территории.

**6. Характеристика развития систем социального обслуживания,
систем транспортного обслуживания территории,
систем инженерно-технического обеспечения**

В связи с особенностями проектов планировки застроенной территории, в границах которой нет территориальных резервов для размещения новых объектов капитального строительства и не предусмотрена реконструкция с изменением параметров существующих объектов капитального строительства, вопросы характеристики и развития территории в части развития систем социального обслуживания, систем транспортного обслуживания территории, систем инженерно-технического обеспечения при подготовке настоящего проекта планировки не рассматривались.

7. Обеспечение доступа маломобильных групп населения

Определение и выполнение мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, к объектам жилищного строительства должно обеспечиваться, в порядке реализации требований части 5 ст. 7 федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ "О техническом регулировании", при выполнении положений п.4 ст.8, п.4 ст.17; ч.5 ст.15; ч.1, 3, 7, 8 и ч. 14 ст.30 федерального закона от 30.12.2009 г. № 84-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Обязательность выполнения при разработке проектной документации, рабочей документации требований указанных выше законов и норм обеспечивается положениями пункта 10 части 12 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (и соответствующего ему раздела 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов" постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"); пункта 4 части 7 ст. 51 и части 8 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Определение и выполнение мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к земельным участкам, объектам и элементам благоустройства территории установлены сводами правил СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", раздел 4 "Требования к земельным участкам"; СП 35-102-2001 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам". Для объектов и элементов, не нормируемых сводами правил, на муниципальном уровне должны устанавливаться Правилами благоустройства территории поселения (раздел 19 части 1 ст. 14 федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

**8. Общие предложения по защите территории
от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

Проведение мероприятий по гражданской обороне.

Меры по обеспечению пожарной безопасности территории

Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций, мероприятия по гражданской обороне, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности должны осуществляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, подзаконными актами, соответствующими ведомственными и нормативными документами.

Защиту территорий от чрезвычайных ситуаций в границах проекта планировки территории следует осуществлять по основаниям, указанным в паспортах безопасности территорий соответствующих муниципальных образований и паспортов безопасности опасных объектов, находящихся на территории в границах проекта планировки, и в порядке, определённом соответствующими органами, уполномоченными на решение задач в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

Планирование, организация и проведение мероприятий по гражданской обороне осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления на территориях в границах муниципальных образований и организациями на территориях в границах проекта планировки, в пределах своих полномочий и в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Органами, осуществляющими управление гражданской обороной, являются: федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на решение задач в области гражданской обороны; территориальные органы - региональные центры по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий; органы, уполномоченные решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по субъектам Российской Федерации; структурные подразделения федеральных органов исполнительной власти, уполномоченные на решение задач в области гражданской обороны; структурные подразделения (работники) организаций, уполномоченные на решение задач в области гражданской обороны.

Организация выполнения и осуществление мер пожарной безопасности производится органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Разработка и реализация мер пожарной безопасности для организаций, зданий, сооружений и других объектов, в том числе при проектировании зданий, сооружений, других объектов, должны в обязательном

порядке предусматривать решения, обеспечивающие эвакуацию людей при пожарах. В обязательном порядке разрабатываются планы тушения пожаров, предусматривающие решения по обеспечению безопасности людей. Меры пожарной безопасности для территорий административных образований разрабатываются и реализуются соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления.