



ООО «ГЕОИД»

236029 г.Калининград обл.,
Ул. Балтийская, 22

тел./факс. (4012) 986428
e-mail: geoid@kaliningrad.ru

Заказчик: Комитет городского развития и
цифровизации администрации городского
округа «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" ОТ
28.05.2009 № 772 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ,
МЕЖЕВАНИЯ (С ПРОВЕДЕНИЕМ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ МАКАРЕНКО - КАРТАШОВА - КАБЛУКОВА - ИЖОРСКАЯ -
АРАЛЬСКАЯ - СЛАВЯНСКАЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ"**



г. Калининград, 2022 г.



ООО «ГЕОИД»

236029 г.Калининград обл.,
Ул. Балтийская, 22

тел./факс. (4012) 986428
e-mail: geoid@kaliningrad.ru

Заказчик: Комитет городского развития и
цифровизации администрации городского
округа «Город Калининград»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" ОТ
28.05.2009 № 772 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ,
МЕЖЕВАНИЯ (С ПРОВЕДЕНИЕМ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ МАКАРЕНКО - КАРТАШОВА - КАБЛУКОВА - ИЖОРСКАЯ -
АРАЛЬСКАЯ - СЛАВЯНСКАЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ"

Директор ООО «ГЕОИД»

И.Л.Глеза

г. Калининград, 2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

Раздел 1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП - 1	1:1000
2.	Чертеж красных линий	ПП - 2	1:1000

Раздел 2. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

Раздел 3. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПП - 3	1:10 000
2.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий со схемой границ территорий объектов культурного наследия	ПП - 4	1:1000
3.	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ПП - 5	1:1000
4.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП - 6	1:1000
5.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема расположения существующих и	ПП - 7	1:1000

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе"

	перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры		
6.	Вариант объемно-пространственного решения благоустройства территории	-	-

Раздел 4. Текстовая часть

Приложение

Проект межевания территории

Исходная документация

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе"

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Директор

И.Л.Глеза

Начальник отдела

А.Н.Дубина

Инженер-проектировщик

Л.Е.Луцак

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе"

СПРАВКА ДИРЕКТОРА

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

Директор

И.Л.Глеза

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе"

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" ОТ
28.05.2009 № 772 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ,
МЕЖЕВАНИЯ (С ПРОВЕДЕНИЕМ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ МАКАРЕНКО - КАРТАШОВА - КАБЛУКОВА - ИЖОРСКАЯ -
АРАЛЬСКАЯ - СЛАВЯНСКАЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ"**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" ОТ
28.05.2009 № 772 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ,
МЕЖЕВАНИЯ (С ПРОВЕДЕНИЕМ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ МАКАРЕНКО - КАРТАШОВА - КАБЛУКОВА - ИЖОРСКАЯ -
АРАЛЬСКАЯ - СЛАВЯНСКАЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ"**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Общий состав проекта планировки с проектом межевания в его составе

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства. 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

Раздел 1. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 2. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Материалы основной части проекта планировки территории

Раздел 1. «Графическая часть»:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП - 1	1:1000
2.	Чертеж красных линий	ПП - 2	1:1000

Раздел 2. «Текстовая часть»:

Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территорий.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территории

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства

1.1. Плотность и параметры застройки территории

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

1.2.1. Объекты жилого назначения

1.2.2. Объекты торгового назначения

1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры

1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

1.2.6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

1.2.7. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки

2. Положение об очередности планируемого развития территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проекта планировки расположена в западной части городского округа «Город Калининград». В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» территория проекта находится в зонах: Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), Р-1 (рекреационная зона), Сп-4 (зона озелененных территорий специального назначения).

Зона озелененных территорий специального назначения (Сп-4) установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий зеленых насаждений, выполняющих защитную функцию, в том числе санитарно-защитных зон, разрывов.

Рекреационная зона (Р-1) выделена для обеспечения правовых условий сохранения, развития и обустройства территорий парков, скверов, садов, бульваров, для территорий природного ландшафта, не подлежащих застройке, с целью сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды, для обслуживания природно-рекреационной территории.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания жилой застройки.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования (п. 2.6.1.2.) для зоны застройки индивидуальными жилыми домами коэффициент застройки принимается 0,2, плотность населения 40-45 чел./га.

Согласно СП 42.13330.2016, Приложение Б, Таблица Б.1 коэффициент плотности застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами составляет 0,4.

Для зоны Ж-4/А устанавливаются следующие предельные параметры:

- максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 1200 м²,
- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 400 м²,
- максимальный процент застройки для индивидуального жилищного строительства – 40%,
- минимальный процент озеленения для индивидуального жилищного строительства – 40%,

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м,
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м,
- до границ земельного участка – 3 м.

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

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе" предусмотрено размещение: объектов капитального строительства – художественная школа, магазин (бытовое обслуживание), два объекта благоустройства территории (сквер), объекта транспортной инфраструктуры – элемент улично-дорожной сети (ул. Каблукова), объекта коммунальной (инженерной) инфраструктуры – размещение канализационных очистных сооружений.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе" размещение объектов жилого назначения не планируется.

1.2.2. Объекты торгового назначения

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова -

Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе" планируется размещение магазина (бытовое обслуживание) на пересечении ул. Славянская и ул. Каблукова.

1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе" планируется размещение художественной школы вдоль ул. Славянской.

1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

В организациях, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей, была запрошена информация о планируемом размещении перспективных инженерных объектов на проектируемой территории с целью выделения и межевания под них земельных участков.

Планируемое развитие инженерной инфраструктуры – предусмотрено размещение канализационных очистных сооружений.

На чертеже ПП-7 «Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема расположения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры» показаны существующие инженерные сети и сооружения, отраженные на топографической съемке, а также планируемые к размещению.

1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе" планируется размещение линейного объекта транспортной инфраструктуры – улицы в жилой застройке (ул. Каблукова). Ширина проезжей части 6,0 м. Предусмотрены тротуары с каждой стороны по 2 м.

1.2.6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Для объектов коммунальной, социальной инфраструктур в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград", утвержденными решением Городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 26.12.2016 № 432 принимаются следующие показатели уровня обеспеченности территории:

- объектами коммунальной инфраструктуры (инженерные сети, ТП по п.1.1.1, п.1.1.2, п.1.1.3, п.1.1.4 Нормативов):

		Предельные значения расчетных показателей	
		минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности
электроснабжение	при удельной обеспеченности 27,4 кв.м/чел. с плитами на природном газе	0,48 кВт/чел.	не нормируется
сетей газоснабжения низкого давления	горячее водоснабжение от газовых водонагревателей	300 куб.м / год на 1 чел.	не нормируется
водоснабжение	зона застройки индивидуальными жилыми домами с местными водонагревателями	230 л/сут. на 1 чел.	не нормируется
водоотведение	зона застройки индивидуальными жилыми домами с местными водонагревателями	230 л/сут. на 1 чел.	не нормируется

- для объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе"

городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019) принимаются следующие показатели (табл. 11.2):

улицы	расчетной скорости движения, км/ч	ширина полос движения, м	наименьшая ширина пешех. части, м
улицы в зонах жилой застройки	50	3,0 - 3,5	2,0
	40		
	30		

- объектами социальной инфраструктуры (п.21.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области" (ред. от 04.12.2018)):

Наименования объектов	Предельные значения расчетных показателей	
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./1000 жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности
Учреждения дополнительного образования детей:		
в т.ч. детские школы искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	12% охвата детей в возрасте от 6,5 года до 16 лет	Транспортная доступность - 30 мин

1.2.7. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки

Исходя из местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432 раздел 2.6.1.2.: в районах индивидуального жилищного строительства, где не планируется строительство централизованных инженерных систем, допускается уменьшать плотность населения, но принимать ее не менее 40 чел./га.

Тогда расчетное количество жителей составит:

$$40 \text{ чел./га} * 2,59 \text{ га} = 104 \text{ чел.}$$

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" от 28.05.2009 № 772 "Об утверждении "Проекта планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко - Карташова - Каблукова - Ижорская - Аральская - Славянская в Октябрьском районе" не планируется выделения очередей развития территории.