

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде»

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

236007, г.Калининград, ул.Дм.Донского, д.1

Факт.адрес: 236022, г.Калининград, ул.Дм.Донского, д.7/11,

тел. (4012) 604-433, 604-438

e-mail: post.cko39@mail.ru

Заказчик: Грищенко Роман Валерьевич

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых –ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде»

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

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

Директор

_____ Т.В. Добшикова

Руководитель проекта

_____ П.В. Черненко

г. Калининград, 2023 г.

Справка руководителя 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 региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской обл. (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 04 декабря 2018 г. № 736).

Руководитель проекта _____ П.В. Черненко

Общий состав проекта планировки территории 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

Раздел 5. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7. Графическая часть. Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Основная утверждаемая часть проекта планировки территории

1. Графическая часть:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	ПП-1	1:1000
2.	Чертёж красных линий	ПП-2	1:1000

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
 Положение об очередности планируемого развития территории.

Содержание текстовых материалов (пояснительной записки)

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
1.1. Плотности и параметры застройки территории	8
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	10
1.2.1. Объекты жилого назначения	11
1.2.2. Объекты дошкольного образования, начального и среднего общего образования.....	11
1.2.3. Объекты и сети коммунальной инфраструктуры	12
1.2.4. Территории общего пользования. Улично-дорожная сеть.	12
2. Положение об очередности планируемого развития территории	14

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде» (далее – проект внесения изменений в проект планировки) подготовлен в целях: установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков.

Площадь территории утверждённого проекта составляет 124,2 га.

Внесение изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35, осуществляется применительно к основной части проекта планировки территории, основной части проекта межевания территории.

Настоящим проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35, применительно к основной части проекта планировки территории, планируется:

- изменение красных линий территорий общего пользования;
- установление (изменение) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов; изменение зоны планируемого размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения на зону планируемого размещения объектов торговли.

Размещение указанных объектов планируется при условии обеспечения устойчивого развития территорий в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, соответствующих решениям генерального плана муниципального образования «Городской округ «Город Калининград» (утв. постановлением Правительства Калининградской области от 05.08.2021 года № 474), карте градостроительного зонирования и градостроительным регламентам состава Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Калининград» (утв. постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.2022 г. № 39).

1.1. Плотности и параметры застройки территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений в проект межевания в составе документации проекта планировки территории, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж – 4)», установленными Правилами землепользования и застройки, в перечне видов разрешенного использования значатся вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «магазины». В территориальной зоне «Зона озелененных территорий специального назначения (Сп-4)», значится вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования»

Объекты капитального строительства планируются к размещению, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (утв. постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.2022 г. № 39), в границах территориальной зоны Ж-4. В границах территориальных зон Ж-3, Сп-4 размещение объектов капитального строительства не планируется.

Регламенты территориальной зоны Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» позволяют размещение, в том числе: для индивидуального жилищного строительства и магазины.

В зоне Ж-4 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м для объектов жилой застройки и магазинов;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка – 3 м для объектов жилой застройки и магазинов;
- максимальная этажность, количество этажей для индивидуального жилищного строительства – 3, максимальная высота здания для индивидуального жилищного строительства – 15 м; для магазинов- в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства;
- минимальная площадь застройки в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 30 кв. м.; для магазинов не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки для индивидуального жилищного строительства 40%, для магазина -70% минимальный процент озеленения для индивидуального жилищного строительства 40%, для магазина -15%;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования) для индивидуального жилищного строительства и магазинов - 15 м;

- максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 1200 кв. м; минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 400 кв. м; для магазинов не подлежат установлению.

Плотность застройки индивидуальными жилыми домами, рассчитанная в целях проекта внесения изменений в проект планировки, составит 1,49 тыс. кв. м/га.

Здания индивидуальной жилой застройки (2 индивидуальных жилых домов, суммарной жилой площадью 207 кв. м) планируются к размещению на территории площадью 1,8 тыс. кв. м (0,18 га). Общая площадь зданий составит 269,1 кв. м.

Численность населения планируемой к размещению индивидуальной жилой застройки составит 6 чел.

Численность постоянного населения в жилой застройке (индивидуальных жилых домов, блокированной застройки, малоэтажной и среднеэтажной) по ранее утвержденному проекту планировки не увеличится и составит до 4,93 тыс. чел.

Для обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, объектов, планируемых утвержденным проектом планировки достаточно. Дополнительно такие объекты капитального строительства, необходимые для функционирования размещаемых объектов, не предусматриваются.

Указанная площадь застройки объектов жилого назначения принята для целей проекта планировки территории и может быть изменена в ходе архитектурно-строительного проектирования.

Объект торговли: магазин для обслуживания планируемой и существующей жилой застройки в квартале предусматривается к размещению на территории площадью 0,58 тыс. кв. м (0,06 га).

Иные, не указанные в настоящем разделе, параметры следует принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в действующей редакции, в соответствии со сводами правил, нормами безопасности, санитарными и иными нормативами.

Для линейных объектов предельные параметры не подлежат установлению и определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, действующими техническими

регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательства.

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

Настоящим проектом предусмотрено размещение на территории проекта внесения изменений в проект планировки:

- объектов жилого назначения: индивидуальные жилые дома;
- объектов торговли: магазин;
- объектов благоустройства;
- элементов улично-дорожной сети.

Границы зон планируемого размещения улиц, проездов установлены с целью обеспечения доступа ко всем объектам жилого назначения, а также обеспечения доступа к территориям общего пользования. Параметры объектов улично-дорожной сети приняты с учётом решений утверждённой документации по планировке территории проекта «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея смелых- ул. Солнечногорская- железная дорога- территория СНТ «Медик»- ул. Луганская- ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г .Калининграде» (утв. постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 года №35), с учётом требований СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (п 11.7 указанного свода правил) и СП 396.1325800.2018 "Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования".

Размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения городского округа «Город Калининград» (за исключением элементов улично-дорожной сети) настоящим проектом планировки не планируется. Мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, предусмотренные п. 2 части 3 ст. 42, частью 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для целей настоящего проекта не планировались.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде», планируется размещение объектов жилого назначения – индивидуальные жилые дома, 2 шт. Размещение жилых домов планируется в границах элементов планировочной структуры – квартала общей площадью 0,51 га.

Индивидуальные жилые дома планируются к размещению на незастроенных участках территории, площадью 1,8 тыс. кв. м (0,18 га). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства перечислены в п.1.1.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется: размещение зданий индивидуальной жилой застройки этажностью 3 эт., суммарной жилой площадью 207 кв. м.

Указанная суммарная общая площадь объектов жилого назначения приняты для целей проекта внесения изменений в проект планировки территории и может быть изменена в ходе архитектурно-строительного проектирования.

Численность населения планируемой к размещению индивидуальной жилой застройки составит 6 чел.

1.2.2. Объекты дошкольного образования, начального и среднего общего образования

В рамках утвержденной документации по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых- ул. Солнечногорская- железная дорога- территория СНТ «Медик»- ул. Луганская- ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде» (утв. постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01. 2020 года №35) запланировано размещение двух детских дошкольных учреждений вместимостью 360 мест (1,4 га), 310 мест (1,2 га). Данное решение обусловлено также предложением утвержденного генерального плана города (материалы генерального плана городского округа «Город Калининград», п. 31 (Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 320 мест, площадь

участка 1,21 га) и п.24 (Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 350 мест, площадь участка 2 га) таблицы 9 Положения о территориальном планировании).

Размещение средней общеобразовательной школы вместимостью 1000 мест согласно материалам генерального плана городского округа «Город Калининград», п. 91 таблицы 9 Положения о территориальном планировании, планируется на территории жилищного строительства по ул. Аллея Смелых, в радиусе 500 м от территорий проекта планировки.

Число жителей, на которое увеличивается численность населения территории проекта планировки, не требует дополнительных решений в части обеспечения территории проекта объектами социальной инфраструктуры – объектами образования. Проектом внесения изменения не предусматривается изменений в части размещения объектов и сетей социальной инфраструктуры.

1.2.3. Объекты и сети коммунальной инфраструктуры

Сети коммунальной инфраструктуры следует планировать к размещению в границах красных линий улично-дорожной сети и на сопредельной с ними территории. Объекты и сети коммунальной инфраструктуры следует планировать к размещению на стадии архитектурно-строительного проектирования, с учётом ранее утверждённой документации по планировке территории и мероприятий, предусмотренных Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 г. (в редакции утв. решением городского Совета депутатов Калининграда № 262 от 01.12.2021 г.). Размещение объектов коммунальной инфраструктуры для обслуживания объектов жилого назначения, допускается в зонах планируемого размещения таких объектов.

Проектом внесения изменения не предусматривается изменений в части размещения объектов и сетей коммунальной инфраструктуры.

1.2.4. Территории общего пользования. Улично-дорожная сеть.

Настоящим проектом внесения изменений в проект планировки территории планируются к размещению объекты – элементы улично-дорожной сети и объекты благоустройства.

В северо-восточной и юго-восточной части проекта, в границах элемента планировочной структуры территории общего пользования (за исключением

улично-дорожной сети), планируется объект благоустройства территории – скверы – площадью 2,1 тыс. кв. м и 0,5 тыс. кв. м соответственно.

На территории проекта (в северо-восточной части), в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Калининград», решениями утверждённой документации по планировке «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых-ул. Солнечногорская- железная дорога- территория СНТ «Медик»- ул. Луганская-ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде» планируется размещение улицы местного значения.

Доступ к объектам жилой застройки предусмотрен с ул. Севастопольской и пер. Севастопольский и пешеходные дорожки в границах установленных красных линий по ранее утвержденной документации по планировке территории.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проект внесения изменений в проект межевания в составе документации по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде», не выделяется этапов (очередей) планируемого развития территории, включая этапы (очереди) проектирования.

Развитие территорий, проектирование и размещение объектов капитального строительства следует осуществлять в соответствии с целесообразностью, спросом на их размещение и техническими возможностями.