

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,**

утвержденную постановлением администрации городского округа «Город
Калининград» от 15 августа 2013 года №1213 «Об утверждении проекта планировки
с проектом межевания в его составе территории
в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира –
ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда»

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
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: АО «Корпорация развития
Калининградской области»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,**

утвержденную постановлением администрации городского округа «Город
Калининград» от 15 августа 2013 года №1213 «Об утверждении проекта планировки
с проектом межевания в его составе территории
в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира –
ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда»

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, 2022 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.	Чертеж планировки территории	ПП-1/1	1:2000
2.	Чертеж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	ПП-1/2	1:2000
3.	Чертеж красных линий	ПП-2	1:2000

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	13
2. Положение об очередности планируемого развития территории	14

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда» подготовлено в целях размещения объектов жилого назначения, объектов дошкольного образования, элементов благоустройства и улично-дорожной сети.

Площадь территории в границах проекта планировки, уточнённая настоящим проектом, составляет 12,8 га.

Объекты в составе по назначению согласно п. 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» планируются к размещению на территории в границах: ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе муниципального образования Городской округ «Город Калининград».

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 подготовлено внесение изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда», в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования, находится в территориальных зонах:

- Ж-2/А «Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами»;
- Ж-3 «Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами»;
- Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Настоящим проектом планировки планируется размещение: объектов среднеэтажной жилой застройки; объекта дошкольного образования.

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-2/А. В границах территориальных зон Ж-3, Ж-4 размещение объектов капитального строительства не планируется.

Регламенты территориальной зоны Ж-2/А «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» позволяют размещение, в том числе: Объектов среднеэтажной жилой застройки и объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

В зоне Ж-2/А установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м для

объектов жилой застройки и 25 м для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка – 3 м;

- максимальная этажность – 8, максимальная высота здания – 27 м;

- максимальный процент застройки для среднеэтажной жилой застройки 60%, для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – не установлено. Плотность застройки для жилой застройки средней этажности, рассчитанная в целях проекта планировки, составит 7,65 тыс. кв. м/га;

- минимальный процент озеленения для среднеэтажной жилой застройки 25%, для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 15%.

Максимальная/минимальная площадь земельного участка не установлена.

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. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

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 планировки:

- объектов жилого назначения: среднеэтажные многоквартирные жилые дома;
- объектов коммунальной инфраструктуры;
- объекта дошкольного образования;
- объектов благоустройства;
- элементов улично-дорожной сети.

Границы зон планируемого размещения улиц, проездов установлены с целью обеспечения доступа ко всем объектам жилого и общественного назначения, а также обеспечения доступа к территориям общего пользования. Параметры объектов улично-дорожной сети приняты с учётом решений утверждённой документации по планировке территории проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда (утв. постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 15 августа 2013 года №1213), с учётом требований СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (раздел 11.6, таблица 11.4 указанного свода правил) и СП 396.1325800.2018 "Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования".

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом по внесению изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда», планируется размещение объектов жилого назначения – среднеэтажные многоквартирные жилые дома. Размещение жилых домов планируется в границах элементов планировочной структуры – кварталов площадью 5,8 и 1, 1 га.

Среднеэтажные многоквартирные жилые дома планируются к размещению на незастроенных участках территории, площадью 79,0 тыс. кв. м (7,9 га). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства перечислены в п.1.1.

Проектом планировки территории планируется: размещение среднеэтажной жилой застройки этажностью 7 эт., с количеством квартир 875 и их суммарной жилой площадью 60,4 тыс. кв. м, суммарной общей площадью 75,5 тыс. кв. м.

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

Существующее население на территории в границах проекта планировки отсутствует. Численность планируемого населения составляет 1,75 тыс. чел.

1.2.2. Объекты дошкольного образования, начального и среднего общего образования

Настоящим проектом планируется размещение объекта дошкольного образования с группой (классом) начального образования.

Учреждение детского дошкольного образования планируется к размещению на незастроенном участке, площадью 9,3 тыс. кв. м. Проектом планировки территории предлагается размещение детского сада на 225 мест.

Размещение средней общеобразовательной школы вместимостью 400 мест (материалы генерального плана городского округа «Город Калининград», п. 102 таблицы 9 Положения о территориальном планировании), планируемой материалами генерального плана в границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка документации по планировке территории, по итогам проведённых совещаний и по поручению Губернатора Калининградской области А.А. Алиханова от 13.09.2022 № АА-40/пртк предусмотрено в границах земельного участка (собственность Калининградской области) с кадастровым номером 39:15:110503:1 площадью 3,68 га по ул. Химической (ориентировочно на 1150 мест), расположенной на территории, сопредельной с территориями проекта планировки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и иные, кроме указанных, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства перечислены в п.1.1.

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 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.). Зону размещения КТП 10/0,4 кВ (земельный участок), коридоры трасс КЛ 10 кВ и КЛ 0,4 кВ в соответствии с письмом АО «Россети Янтарьэнерго» от 19.12.2022 г. № ЯЭ/5/3026 следует установить на стадии

архитектурно-строительного проектирования, после определения точек присоединения к существующим электрическим сетям 10 кВ.

Проектом планировки предусматривается реконструкция существующей ТП-99 по ул. Химической с изменением её местоположения в целях оптимизации параметров улично-дорожной сети.

Размещение объектов коммунальной инфраструктуры для обслуживания объектов жилого назначения, объектов образования допускается в зонах планируемого размещения таких объектов.

1.2.4. Территории общего пользования. Улично-дорожная сеть.

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

В центральной части проекта, в границах элемента планировочной структуры территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети), выделяется объект благоустройства территории – сквер – площадью 2,5 тыс. кв. м.

На территории проекта, в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Калининград», решениями утверждённой документации по планировке территории проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда планируется размещение двух улиц местного значения. Проектом предусмотрен, кроме этого, проезд к территории общего пользования – скверу.

Планируемая улично-дорожная сеть в границах проекта планировки и на смежных территориях имеет территорию общей площадью 3,3 тыс. кв. м. Общая протяженность улиц составляет около 450 м.

Планируемое количество мест для хранения автомобилей для объектов жилой застройки составляет 875, из них вблизи от мест проживания 265.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом по внесению изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я – проспект Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда» не выделяется этапов (очерей) 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.