



Геоцентр

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет городского развития и цифровизации

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236022
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

**Заказчик: Комитет городского развития
и цифровизации администрации городского
округа "Город Калининград"**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" ОТ 15.01.2014 № 8 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ ПОС. СОВХОЗНОГО В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ"**

04017-23-ПШТ

Директор МП «ГЕОЦЕНТР»

Л.И.Глеза

г. Калининград, 2024 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	1:500

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

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 - 2	1:10000
2.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий со схемой границ территорий объектов культурного наследия. 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. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ПП - 3	1:500
3.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки	ПП - 4	1:500

Раздел 4. Пояснительная записка**Приложения**

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" ОТ 15.01.2014 № 8 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ ПОС. СОВХОЗНОГО В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ"

04017-23-ПШТ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Оглавление

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - 1.1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки (существующее положение)
 - 1.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно- планировочная организация. Территории и объекты жилой застройки. Системы социальной инфраструктуры и транспортного обслуживания
 - 1.3. Состояние инженерной инфраструктуры
 - 1.4. Выводы общей характеристики территории
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов
 - 2.1. Решения ранее подготовленной градостроительной документации, действующей на территории проекта планировки и сопредельных территориях
 - 2.1.1. Документы территориального планирования
 - 2.1.2. Документы градостроительного зонирования
 - 2.1.3. Документация по планировке территории
 - 2.2. Требования местных нормативов градостроительного проектирования
 - 2.3. Требования градостроительных регламентов
3. Определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - 3.1. Элементы планировочной структуры и параметры их планируемого развития
 - 3.2. Планируемое размещение объектов капитального строительства.
Планируемые к размещению объекты систем обслуживания территории
 - 3.2.1. Объекты федерального значения. Объекты регионального значения Калининградской области. Объекты местного значения городского округа «Город Калининград»

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

1.1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки (существующее положение)

Территория проекта внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 15.01.2014 № 8 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пос. Совхозного в Центральном районе» расположена в северо-западной части городского округа «Город Калининград», в границах кадастрового квартала 39:15:110408.

Площадь территории проектирования составляет 0,3086 га. По данным ЕГРН, в границах проектирования ранее образовано и поставлено на государственный кадастровый учет два земельных участка, общей площадью 0,1279 га.

1.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно- планировочная организация. Территории и объекты жилой застройки. Системы социальной инфраструктуры и транспортного обслуживания.

По состоянию на момент подготовки проекта планировки территории в границах ранее образованного земельного участка с КН 39:15:110408:12 расположен существующий объект капитального строительства – здание магазина; территория неразграниченной государственной собственности, на которой решениями настоящего проекта планировки предлагается к размещению объект рекреационного назначения, представляет собой незастроенный участок земли с неровным рельефом, поросший дикорастущим кустарником. Понижение участка происходит в сторону канала МПР - 3-2-2. Объекты жилой застройки, социальной и транспортной инфраструктур отсутствуют.

1.3. Состояние инженерной инфраструктуры.

В границах проекта планировки имеются следующие объекты инженерной инфраструктуры:

- подземная ливневая канализации (D 110 мм),
- подземная бытовая канализация (D100 мм).

1.4. Выводы общей характеристики территории.

При проведении комплексного анализа территории учтены: существующая планировочная структура, планировочные ограничения, сведения о земельных участках по данным ЕГРН. Планировочная структура территории развивается в соответствии с Генеральным планом города.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

2.1. Решения ранее подготовленной градостроительной документации, действующей на территории проекта планировки и сопредельных территориях

2.1.1. Документы территориального планирования

В соответствии с решениями Генерального плана городского округа «Город Калининград», проектируемый участок расположен в общественно-деловой зоне, которая предназначена для застройки преимущественно объектами общественно-делового назначения и сопутствующими объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, допускающими функционирование и реконструкцию существующих жилых зданий.

2.1.2. Документы градостроительного зонирования

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», проектируемый участок расположен в территориальной зоне общественных центров (индекс «ОЦ/А»).

Проектируемая застройка территории не противоречит действующим Правилам землепользования и застройки и соответствует решениям Генерального плана города.

2.1.3. Документация по планировке территории

На рассматриваемую территорию ранее была разработана документация по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пос. Совхозного в Центральном районе», утвержденная постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 15.01.2014 № 8, в которую настоящим проектом планировки вносятся изменения.

2.2. Требования местных нормативов градостроительного проектирования

Решения настоящего проекта планировки территории в части размещения объектов капитального строительства соответствуют требованиям местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград", утвержденных решением Городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 26.12.2016 № 432 и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр.

2.3. Требования градостроительных регламентов

Зона общественных центров (индекс «ОЦ/А») установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации широкого спектра объектов общественного-делового назначения, включая объекты торгового и развлекательного назначения, обеспечения сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЦ

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
2	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
4	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
5	3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
6	3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
7	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
8	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания)

1	2	3	4
			уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
9	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
10	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
11	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
12	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
13	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
14	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
15	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
16	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
17	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройстватерритории, общественных туалетов

В соответствии с п.153 ПЗиЗ при соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства в составе всех территориальных зон могут размещаться скверы, спортивные площадки.

Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЦ)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования кодами 3.7.1–3.7.2
2	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1–4.9.1.4
3	5.1.2	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
1	2	3	4
4	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
5	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8–4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
6	4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЦ)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОЦ)

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон						
		код	наименование	А	Б	В	Г	Д	Е	Гр
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Предельные размеры земельных участков									
2	Максимальная площадь земельного участка, квадратные метры; минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	-	Все виды разрешенного использования	Не подлежат установлению						
3	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений									
4	От красной линии улицы(границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры; от красной линии проезда(границ земельного участка, граничащего с проездом), метры; от границы земельного участка, метры	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Не подлежат установлению						
12.0.1		Улично-дорожная сеть								
12.0.2		Благоустройство территории								
9.3		Историко-культурная деятельность								
5	От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	-	Прочие виды разрешенного использования	5,0						
6	От красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом), метры	-	Прочие виды разрешенного использования	3,0						
7	От границы земельного участка, метры	-	Прочие виды разрешенного использования	3,0						
8	Предельная высота зданий, строений, сооружений									
9	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам	3.7	Религиозное использование	Не подлежат установлению						
		3.6.2	Парки культуры и отдыха							
		12.0.1	Улично-дорожная сеть							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	использования), метры	12.0.2	Благоустройство территории							
		9.3	Историко-культурная деятельность							
		3.1	Коммунальное обслуживание							
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	14	20	20	17	20	20	20
		-	Прочие виды разрешенного использования	14	27	56 (*)	17	20	30	26
10	Максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	Все виды разрешенного использования	7,0						
11	Иные предельные параметры									
12	Максимальный процент застройки, %	3.8.1	Государственное управление	70,0						
		3.2.3	Оказание услуг связи							
		3.8.2	Представительская деятельность							
		4.1	Деловое управление							
		4.5	Банковская и страховая деятельность							
		4.6	Общественное питание							
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка							
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности							
		4.7	Гостиничное обслуживание							
		4.8.1	Развлекательные мероприятия							
		3.3	Бытовое обслуживание							
		3.7	Религиозное использование							
		4.3	Рынки							
4.4	Магазины	60,0								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание									
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях									
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению								
13	Минимальный процент озеленения, %	3.8.1	Государственное управление	15,0								
		3.2.3	Оказание услуг связи									
		3.8.2	Представительская деятельность									
		4.1	Деловое управление									
		4.5	Банковская и страховая деятельность									
		4.6	Общественное питание									
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка									
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности									
		4.7	Гостиничное обслуживание									
		4.8.1	Развлекательные мероприятия									
		3,3	Бытовое обслуживание									
		3.7	Религиозное использование									
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))									
		4.4	Магазины	20,0								
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание									
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях									
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению								

Примечание:

(*)разработка проектной документации на объекты высотой более 30 метров должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготавливаемого по итогам

рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам делового, общественного, коммерческого и социального назначения.

3.2. Планируемое размещение объектов капитального строительства. Планируемые к размещению объекты систем обслуживания территории.

Решениями проекта планировки территории планируется размещение на территории в границах проекта планировки одного объекта рекреационного назначения - площадки для занятий спортом.

3.2.1. Объекты федерального значения. Объекты регионального значения Калининградской области. Объекты местного значения городского округа «Город Калининград»

Размещение на территории в границах проекта планировки объектов федерального значения, объектов регионального значения Калининградской области и объектов местного значения городского округа «Город Калининград» соответствующими документами территориального планирования не предусмотрено. Размещение иных объектов федерального значения, объектов регионального значения Калининградской области, за исключением предусмотренных документами территориального планирования, в границах проекта планировки в соответствии с частью 6 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается.

Вертикальная планировка, инженерная подготовка и развитие инженерной инфраструктуры

В границах рассматриваемой территории не планируются к размещению элементы улично-дорожной сети, поэтому, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории", схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории данным проектом не разрабатывается.

Строительство инженерных сетей (*электроснабжение, газо- и теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, наружное освещение, линии связи*) будет выполняться на основании соответствующей проектной документации, согласно техническим условиям, выдаваемым на каждый объект

заказчикам-застройщикам в установленном порядке (после уточнения назначения и параметров объектов потребления).

Обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических изысканий для подготовки проекта планировки территории

На рассматриваемой территории размещение объектов, не соответствующих градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки, а также объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, от которых устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона), **не планируется.**

В границах проекта планировки территории планируются к размещению объекты, **не относящиеся** к объектам федерального, регионального или местного (муниципального) значения – объекты индивидуальной жилой застройки. **Инженерно-геологические изыскания** будут выполняться индивидуально на каждый земельный участок, собственниками данных участков.

Выполнение **инженерно-экологических работ** с целью оценки прогноза возможных изменений окружающей среды под влиянием строительства и эксплуатации проектируемых объектов и предотвращения, минимизации или ликвидации вредных и нежелательных экологических последствий для подготовки документации по планировке территории не требуется.

Выполнение **инженерно-гидрометеорологических работ** в целях изучения гидрометеорологических условий участка работ и прогнозирования возможных изменений этих условий для подготовки документации по планировке территории не требуется.