ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МНОГОПРОФИЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

«РЕСУРС»

ОГРН 1187456041211 ИНН/КПП 7453324197/745301001, р. сч. 40702810272000029835 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк, к. сч. 30101810700000000602 БИК 047501602

Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65, тел. 89049787133, mpkresurs@inbox.ru

Изменения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11.12.2015 № 2072 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – прос. Советский – ул. Марш. Борзова в Центральном районе» в г. Калининграде

ШИФР: 16R/22

Проект планировки территории

Раздел 2

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Положение об очередности планируемого развития территории

(основная утверждаемая часть)

Челябинск

2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МНОГОПРОФИЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«РЕСУРС»
ОГРН 1187456041211 ИНН/КПП 7453324197/745301001, р. сч. 40702810272000029835 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк, к. сч. 30101810700000000602 БИК 047501602
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65, тел. 89049787133, mpkresurs@inbox.ru

Изменения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11.12.2015 № 2072 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – прос. Советский – ул. Марш. Борзова в Центральном районе» в г. Калининграде

ШИФР: 16R/22

Проект планировки территории

Раздел 2

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Положение об очередности планируемого развития территории

(основная утверждаемая часть)

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

Исполнитель: ООО МПК «РЕСУРС»

Директор ООО МПК «РЕСУРС» Е.П. Левашов

Челябинск
2023

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
Раздел 1	Проект планировки территории. Графическая часть (основная утверждаемая часть)	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1000
	Лист 2. Чертеж красных линий	М 1:1000
Раздел 2	Текстовые материалы (пояснительная записка) (основная утверждаемая часть)	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения	М 1:10000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории.	М 1:1000
	Лист 6. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствие с проектом планировки территории.	М 1:1000
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ..... 5

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства..... 7

1.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения 9

1.2 Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения..... 9

1.3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения 9

1.4 Характеристика объектов социальной инфраструктуры 9

1.5 Характеристика объектов капитального строительства иного назначения..... 9

1.6 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан..... 10

1.7 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан..... 10

1.8 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения. 11

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 11

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - просп. Советский - ул. Марш. Борзова в Центральном районе» в г. Калининграде, утвержденный постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 декабря 2015 года №2072 осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка Проекта внесения изменений осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования.

При разработке Проекта внесения изменений использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Воздушный кодекс РФ;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (далее МНГП);
- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;
- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;
- СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»;
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года №197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 15 ноября 2024 года);

- Положение «О порядке организации и проведения публичных слушаний по документации по планировке территории (проектам планировки территории, проектам межевания территории) городского округа «Город Калининград» проектам, предусматривающим внесение изменений в такую документацию» (решение городского Совета депутатов Калининграда от 21.04.2021 №69);

- Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план городского округа «Город Калининград» (далее Ген. план);

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (далее ПЗЗ).

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

Изменения в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11.12.2015 № 2072 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова – прос. Советский – ул. Марш. Борзова в Центральном районе» в г. Калининграде (далее – Изменения в проект планировки территории), разработаны в соответствии с положениями части 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, применительно к основным утверждаемым частям проекта планировки территории в целях:

– установления, изменения, отмены красных линий;

– установления, изменения границ существующих, планируемых элементов планировочной структуры;

– установления, уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территорий общего пользования (улиц, проездов);

Изменениями в проект планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объекта социального назначения, а именно общеобразовательной школы на 1100 мест, а также объекта транспортировки газа (пункт редуцирования газа).

Изменениями в проект планировки территории установлены границы общего пользования (улично-дорожная сеть), закрепленные красными линиями, в пределах которых предусмотрено размещение парковочных мест.

Предельные показатели плотности застройки земельного участка для размещения общеобразовательной школы на 1100 мест:

- коэффициент застройки – 0,6;
- плотности застройки – 24 тыс. кв. м / га.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствие с правилами землепользования и застройки для территориальной зоны объектов социального назначения (индекс О-2)

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
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 магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей), метры	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	25,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
5	От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	5,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
6	От красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом), метры	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
7	От границы земельного участка, метры	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
8	Предельная высота зданий, строений, сооружений			
9	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	28,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
10	Максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	Все виды разрешенного использования	4,0
11	Иные предельные параметры			
12	Минимальный процент озеленения, %	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	15,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
13	Максимальный процент застройки, %	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	60,0
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Не подлежат установлению
14	Максимальная этажность, количество этажей	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	В пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства

1.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах территории, в отношении которой осуществляются Изменения в проект планировки территории, не планируется размещение объектов жилого назначения.

1.2 Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах территории, в отношении которой осуществляются Изменения в проект планировки территории, не планируется, не планируется размещение объектов производственного назначения.

1.3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах территории, в отношении которой осуществляются Изменения в проект планировки территории, не планируется, не планируется размещение объектов общественно-делового назначения.

1.4 Характеристика объектов социальной инфраструктуры

Изменениями в проект планировки территории на основании Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06 июля 2016 года № 225 (в актуальной редакции, далее – Генеральный план), в пределах территориальной зоны объектов социального назначения установлены границы зоны планируемого размещения общеобразовательной школы на 1100 мест, на земельном участке площадью 44 225 кв. м.

1.5 Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах территории, в отношении которой осуществляются Изменения в проект планировки территории, не планируется размещение объектов капитального строительства местного назначения.

1.6 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Изменениями в проект планировки территории на основании Генерального плана, в пределах территориальной зоны объектов социального назначения установлены границы зоны планируемого размещения пункта редуцирования газа.

В границах зоны планируемого размещения общеобразовательной школы расположены существующие транзитные инженерные сети (сети газоснабжения, водоснабжения, водоотведения).

Сеть газоснабжения, расположенная в границах зоны планируемого размещения общеобразовательной школы, подлежит выносу согласно проектной документации сводному плану подземных коммуникаций и сооружений, объект «Перекладываемый участок газопровода высокого давления Д 159 мм, проложенный в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:212 по ул. Марш. Борзова в г. Калининграде».

Сети водоснабжения и водоотведения также подлежат выносу на последующих стадиях проектирования.

Марку и сечение инженерных сетей для обслуживания проектируемой общеобразовательной школы необходимо определить после уточнения всех нагрузок. Трассировка, место подключения, используемые материалы определяются на дальнейших стадиях проектирования. Укрупненный расчет необходимых нагрузок представлен в Разделе 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».

1.7 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Изменениями в проект планировки территории сохраняется существующая транспортная инфраструктура в отношении улиц Осеняя, Маршала Борзова, Красная.

Изменениями в проект планировки территории устанавливаются, отменяются, изменяются красные линии второстепенных проездов.

1.8 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Объекты коммунальной инфраструктуры

Существующая застройка на территории проектирования обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры: водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, связь, ливневая канализация.

В границах зоны планируемого размещения объектов социального назначения (проектируемая общеобразовательная школа на 1100 мест) расположены существующие транзитные инженерные сети (сети газоснабжения, водоснабжения, водоотведения), которые подлежат выносу на последующих стадиях проектирования после определения и уточнения всех параметров планируемых зданий и сооружений.

Необходимость строительства дополнительных инженерных сетей определяется на последующих стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями.

Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с ул. Марш. Борзова и ул. Красная.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами по ул. Марш. Борзова и такси.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

Объекты социальной инфраструктуры

Обеспечение потребности жителей существующей застройки социальной инфраструктурой удовлетворяется планируемым строительством общеобразовательная школа на 1100 мест.

Иные социальные объекты (детские сады, поликлиники, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения, аптеки, отделения связи и филиалы банков) располагаются на смежных территориях с границами территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, в нормируемых радиусах обслуживания.

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Срок реализации строительства среднеобразовательной школы вместимостью 1100 мест определен до 2035 года.

Согласно материалам Генерального план срок реализации строительства пункта редуцирования газа определен до 2035 года.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию