

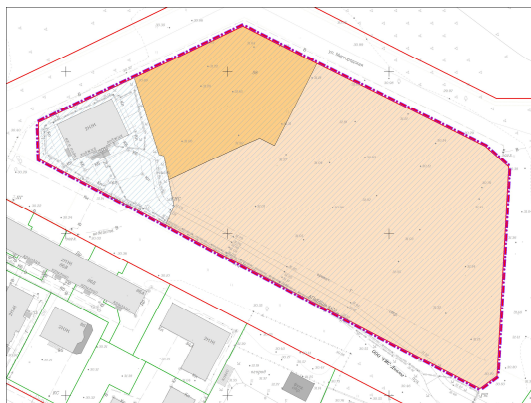
Заказчик: Заказчик: ООО
Специализированный Застройщик
"Калининграднефтестрой"

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД" ОТ 11 ОКТЯБРЯ 2017 № 1484 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ -
УЛ. РАССВЕТНАЯ - УЛ. ГОРЬКОГО
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ"**

01394-23-ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**



г. Калининград, 2023 г.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 октября 2017 г. N 1484 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская - ул. Согласия - ул. Рассветная - ул. Горького в Ленинградском районе»



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: Заказчик: ООО
Специализированный Застройщик
"Калининграднефтестрой"**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД" ОТ 11 ОКТЯБРЯ 2017 № 1484 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ -
УЛ. РАССВЕТНАЯ - УЛ. ГОРЬКОГО
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ"**

01394-23-ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

г. Калининград, 2023 г.

Общий состав проекта планировки 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. Текстовая часть

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 2. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть

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 организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ПП - 3	1:500
3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема, отображающая местоположение существующих ОКС, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера.	ПП - 4	1:500
3.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП - 5	1:500

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 октября 2017 г. N 1484 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская - ул. Согласия - ул. Рассветная - ул. Горького в Ленинградском районе»

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания территории

Приложение

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Директор

Л.И.Глеза

Начальник отдела

Л.П.Полякова

Архитектор

Д.В. Мазурик

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

Л.И.Глеза

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД" ОТ 11 ОКТЯБРЯ 2017 № 1484 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. УКРАИНСКАЯ – УЛ. СОГЛАСИЯ -
УЛ. РАССВЕТНАЯ - УЛ.ГОРЬКОГО
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ"**

01394-23-ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ 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	1:500

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

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 и объекты обслуживания

Объекты социальной инфраструктуры

Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры

1.2.3. 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

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 октября 2017 № 1484 "Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская – ул. Согласия - ул. Рассветная - ул. Горького в Ленинградском районе», в части изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектом внесения изменений на части ранее установленной зоны размещения объектов малоэтажного жилищного строительства предлагаются к установлению:

- границы зоны планируемого размещения объектов блокированной жилой застройки;
- границы зоны планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

Площадь территории проекта планировки, применительно к которой ранее утверждена документация по планировке территории - 101,7 га, площадь территории, в которую вносятся изменения - 0,8658 га.

Территория проекта планировки расположена в северной части городского округа «Город Калининград». В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», территория проекта полностью находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3»).

В градостроительной зоне «Ж-3» для объектов с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка» (код 2.3 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) установлены следующие предельные параметры:

- максимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.;
- минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м.;
- минимальная площадь застройки – не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки – 80%;
- максимальная высота зданий – 15 м;
- минимальный процент озеленения – не подлежит установлению;
- максимальная этажность – 3 этажа;
- 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.

для объектов с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) установлены следующие предельные параметры:

- максимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м.;
- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.;
- максимальный процент застройки – 40%;
- максимальная высота зданий – 15 м;
- минимальный процент озеленения – 40 %;
- максимальная этажность – 3 этажа;
- 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.

Настоящим проектом планировки размещение объектов жилого назначения планируется в зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Коэффициент застройки в данной зоне следует принимать не более 0,4; коэффициент плотности застройки участков - не более 0,8 (таблица Б.1 "СП 42.13330.2016.(ред. от 19.12.2019)). С учетом проектного решения, заключающегося в размещении в границах проектирования жилых домов блокированного типа и индивидуальных жилых домов, коэффициент плотности застройки земельных участков составит 0,6 для блокированных и 0,4 для индивидуальных жилых домов. Следовательно, средний расчетный коэффициент плотности застройки в границах рассматриваемой территории не должен превышать 0.5.

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

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа "Город Калининград" от 11 октября 2017 № 1484 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская – ул. Согласия - ул. Рассветная - ул. Горького в Ленинградском районе» в границах проектирования предусмотрено размещение объектов жилого назначения:

- 6 объектов блокированной жилой застройки,
- 10 объектов индивидуального жилищного строительства.

1.2.2. Объекты торгового назначения и объекты обслуживания

Объекты социальной инфраструктуры

Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры

Размещение объектов торгового назначения и объектов обслуживания, объектов социального назначения, коммунальной (инженерной) инфраструктуры, транспортной инфраструктуры не предусмотрено.

В связи с чем расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, а также расчётная численность населения территории в границах проекта планировки не определялись.

1.2.3. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки

Площадь территории проекта планировки, применительно к которой утверждена документация по планировке территории, в которую вносятся изменения, - 101,7 га, расчетная численность населения исходного проекта - 10,2 тыс. чел., плотность населения 131 чел/га.

Проект внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, подготовлен в отношении территории площадью 0,8658 га, отнесенной к зоне застройки малоэтажными жилыми домами, в границах которой размещен один объект малоэтажной застройки (4 кв.).

Настоящим проектом основная территория планируется под размещение шести объектов блокированной застройки, десяти объектов индивидуального жилищного строительства. Следовательно, внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории имеет следствием уменьшение как расчетной численности населения застройки, так и расчетной плотности.

Территория внесения изменений относится к градостроительной зоне Ж-3. Площадь территории, на которой предлагается изменить тип застройки – 7591 кв.м. В соответствии с регламентом территориальной зоны, максимальный процент застройки малоэтажными жилыми домами - 50%, то есть 3798,5 кв.м. При проектной жилищной обеспеченности 25 кв.м/чел., проектное население рассматриваемой территории составляло 152 человека ($3798,5 : 25 = 151,94$).

При застройке данной территории индивидуальными(10) и блокированными(6) жилыми домами, и расчетном составе семьи 3-4 чел, проектная численность населения составляет 56 человек ($16 \times 3,5 = 56$).

Таким образом, расчетное население квартала уменьшится на 96 человек.

Следовательно, общая расчетная численность населения территории, применительно к которой утверждена документация по планировке территории, составит 10,1 тыс.чел, а средняя плотность населения уменьшится незначительно.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Настоящим проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа "Город Калининград" от 11 ноября 2017 № 1484 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Украинская – ул. Согласия - ул. Рассветная - ул. Горького в Ленинградском районе» очередность планируемого развития территории не устанавливается.