

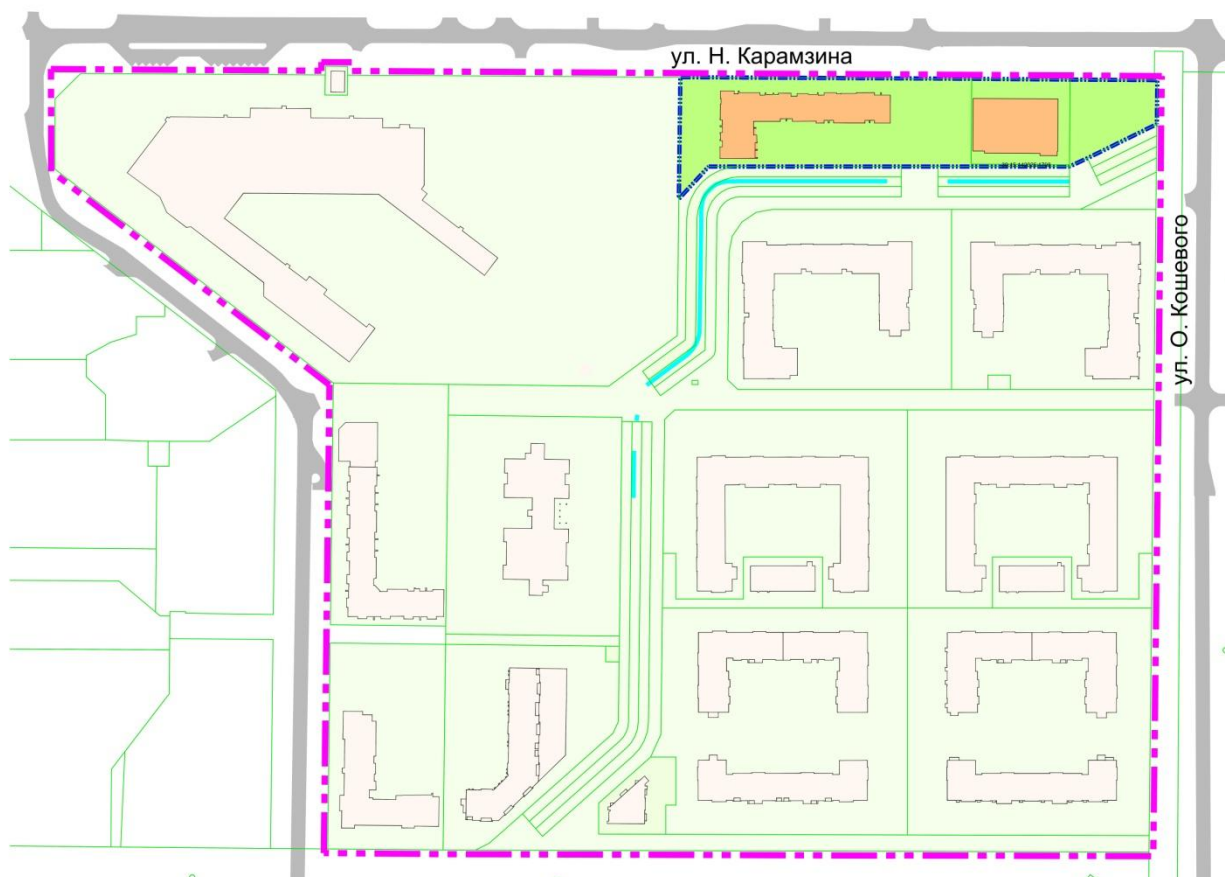
Заказчик: ООО «АМ КВАДР»

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории,
утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград»
от 13 апреля 2015 года №638 «Об утверждении проекта планировки территории с
проектом межевания в его составе в границах ул. Н.Карамзина – О.Кошевого
в Московском районе»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

РАЗДЕЛ 2

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



г. Калининград 2022 г.

ООО "Никор Проект"

236003 г. Калининград, Московский пр-кт, 174, офис 307, тел. (4012) 630-100

Свидетельство о допуске к определённым видам или видам работ
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

Заказчик: ООО «АМ КВАДР»

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории,
утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград»
от 13 апреля 2015 года №638 «Об утверждении проекта планировки территории с
проектом межевания в его составе в границах ул. Н.Карамзина – О.Кошевого
в Московском районе»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

РАЗДЕЛ 2

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

Генеральный директор

М.В. Косенкова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2022 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.

Положения об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Текстовые материалы

-Пояснительная записка

-Материалы инженерных изысканий

Приложение:

1. Согласование с администрации городского округа «Город Калининград»

2. Исходная документация

- выписки из ЕГРН

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 5. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7. Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Справка главного архитектора 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 23.03.2016 г.), местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 26 декабря 2016 г. № 432).

Руководитель проекта



Н.И. Чепинога

Материалы основной части проекта планировки территории

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж планировки территории	ПП-1	1:1000

Раздел 2 Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территорий

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Плотность и параметры застройки территории

1.2. Характеристика 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

1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры

1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

1.2.6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

1.2.7. Расчетная численность населения территории в границах проекта планировки

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проекта внесения изменений в документацию по планировке территории площадью 0,97 га расположена в южной части городского округа «Город Калининград», с севера ограничена жилой улицей Н.Карамзина, с юга – территорией общего пользования (водный объект – канал МПО-5а), с запада – территорией общеобразовательной школы №56, с востока – кадастровым земельным участком № 39:15:142025:65 с видом разрешенного использования «под строительство тепломагистрали».

В соответствии с картой функциональных зон Генерального плана ГО «Город Калининград» территория проектирования расположена в зонах:

- «Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более»);
- «Зоне общественно-деловой застройки»;
- «Зоне смешанной и общественно-деловой застройки».

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» территория проекта находится в зонах:

- Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»;
- ОЦ/А «Зона общественных центров» (подзона А);
- ОЖ/В «Зона общественно-жилого назначения» (подзона В).

«Зона общественно-жилого назначения» (ОЖ/В) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных жилых домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов общественно-делового и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

«Зона многоэтажными жилыми домами» (Ж-1) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно многоэтажных многоквартирных жилых домов , а также сопутствующей инфраструктуры.

В границах проекта внесения изменений в утвержденную документацию по

планировке территории расположен один земельный участок с кадастровым № 39:15:142025:1797, свободный от застройки, который расположен в зоне ОЖ/В «Зона общественно - жилого назначения» (подзона В). В указанной зоне разрешено использование земельного участка под «Многоэтажную жилую застройку (высотная застройка)» (код 2.6), а также благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами.

В зоне ОЖ/В установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от красной линии улиц – 5,0 м; от красной линии проезда – 3,0 м; от границы земельного участка-3,0 м.

Максимальный процент застройки для многоэтажной жилой застройки жилищного строительства – 40,0 %;

Минимальный процент озеленения – 25%.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования (п.2.6.т.1.2.) для зоны ОЖ/В и Ж-1 коэффициент застройки принимается 0,4, плотность населения 350 чел/га.

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 13 апреля 2015 года № 638 « Об утверждении проект планировки с проектом межевания в его

составе в границах ул.Н. Карамзина - О.Кошевого в Московском районе», предусмотрено размещение на земельном участке с кадастровым № 39:15:142025:1797 объекта капитального строительства – многоэтажного многоквартирного жилого дома по улице Н.Карамзина.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект внесения изменений в документацию по планировке территории, выделена зона планируемого размещения объекта основного вида разрешённого использования - «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» в отношении земельного участка с кадастровым № 39:15:142025:1797 (1,369 га, то есть 13,6% площади территории проекта планировки).

В границах проектных работ существующий сохраняемый жилой фонд представлен жилым домом общей площадью 14,8 тыс. кв. м, количеством проживающих 0,5 тыс. чел. В случае строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома по улице Н.Карамзина на земельном участке с кадастровым № 39:15:142025:1797, общая площадь квартир которого – 2,159 кв.м., общая площадь жилого фонда в границах проектных работ увеличивается до 16,95 тыс. кв. м, количество проживающих 0,7 тыс. чел.

Характеристики объекта капитального строительства (расчётная вместимость, количество этажей и общая площадь зданий), приведённые для целей проекта планировки, могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования.

1.2.2. Объекты торгового назначения

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 апреля 2015 года № 638 « Об утверждении проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул.Н. Карамзина - О.Кошевого в Московском районе», размещение объектов торгового назначения не планируется.

1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 апреля 2015 года № 638 « Об утверждении проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул.Н. Карамзина - О.Кошевого в Московском районе», размещение объектов социальной инфраструктуры не планируется.

1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 апреля 2015 года № 638 « Об утверждении проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул.Н. Карамзина - О.Кошевого в Московском районе», размещение объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры не планируется.

1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 апреля 2015 года № 638 « Об утверждении проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул.Н. Карамзина - О.Кошевого в Московском районе», размещение объектов транспортной инфраструктуры не планируется.

1.2.6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

В связи с отсутствием проектируемых объектов коммунальной, социальной инфраструктур, объектов торгового назначения показатели уровня обеспеченности территории данными объектами не приводятся.

1.2.7. Расчетная численность населения территории в границах проекта планировки

В границах проекта внесения изменений в документацию по планировке территории расположен существующий 10-ти этажный 170 кв. жилой дом, а также предусмотрено размещение на земельном участке с кадастровым № 39:15:142025:1797 объекта капитального строительства – многоэтажного многоквартирного жилого дома по улице Н.Карамзина. Таким образом, общее количество квартир с учетом размещения нового объекта

капитального строительства, составит 206, расчетная численность населения в границах проекта планировки - 720 человек.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 апреля 2015 года № 638 « Об утверждении проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул.Н. Карамзина - О.Кошевого в Московском районе», этапы проектирования и строительства не предусматриваются.