

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

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»
ОТ 02.10.2013 № 1510 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
ПЕР. АЛДАНСКИЙ 2-Й – УЛ. АРАЛЬСКАЯ – УЛ. МАКАРЕНКО –
УЛ. КАРТАШЕВА – УЛ. АЛТАЙСКАЯ 2-Я – УЛ. СЛАВЯНСКАЯ –
УЛ. ТИХООКЕАНСКАЯ – БАЛТИЙСКОЕ ШОССЕ В
ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ (ПОС. ИМ. А. КОСМОДЕМЬЯНСКОГО)»**

02762-23-ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

Раздел 1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж). Чертеж красных линий	ПП - 1	1:1 000

Раздел 2. Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территорий.

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	1:25 000
2.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП - 3	1:1 000
3.	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	ПП - 4	1:1 000
4.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	ПП - 5	1:1 000
5.	Варианты объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-6	1:1 000

Раздел 4. Текстовая часть

Проект межевания территории

Приложение

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Директор

Л.И. Глеза

Начальник отдела

Л.П. Полякова

Инженер-проектировщик

Т.А. Кузьмина

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

Общий состав проекта планировки

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания 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). Чертеж красных линий	ПП - 1	1:1 000

Раздел 2. Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территорий.

**Положение о характеристиках планируемого развития территории,
объектов капитального строительства. Положение об очерёдности
планируемого развития территории**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории
 - 1.1. Плотности 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
 - 1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры
 - 1.2.4. Инженерная подготовка территории и развитие 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. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории

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

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проекта планировки расположена в северо-западной части городского округа «Город Калининград». В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» территория проекта находится в зоне Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания жилой застройки.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования (п. 2.6.1.2.) для зоны застройки индивидуальными жилыми домами коэффициент застройки принимается 0,2, плотность населения 40-45 чел./га.

Согласно СП 42.13330.2016, Приложение Б, Таблица Б.1 коэффициент плотности застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами составляет 0,4.

Расчетная плотность населения составляет 38 чел./га ($103 \text{ чел.} / 2,74 \text{ га} = 38 \text{ чел./га}$). Расчет плотности населения выполнен на основании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Постановлением Правительства от 12.10.2021г № 661, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Местных нормативов градостроительного проектирования ГО «Город Калининград».

Плотность застройки территории принята в соответствии с *Таблицей Б.1* «Показатели плотности застройки функциональных зон» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка индивидуальными жилыми домами	0,2	0,4

Коэффициенты застройки и плотности застройки для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

На основании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» для планируемой зоны размещения ОКС приняты предельно допустимые параметры земельных участков:

- минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» **составляет 400-1200 м² соответственно;**

- максимальный процент застройки – 40%,
- минимальный процент озеленения для индивидуального жилищного строительства – 40%,

- 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,
- до границ земельного участка – 3 м.

Для объектов улично-дорожной сети предельные параметры не подлежат установлению и определяются документацией по планировке территории в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж-4 следует принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», сводами правил и иными нормативами.

Изменение границ зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов не приводит к увеличению численности населения территории, поэтому не требует изменений в проект планировки территории в части обеспечения объектами и ресурсами инфраструктуры, в том числе, обеспечения объектами образования и здравоохранения.

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

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 02.10.2013 № 1510 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. А. Космодемьянского)», предусмотрено размещение объектов

индивидуальной жилой застройки, элементов улично-дорожной сети и благоустройства территории.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 02.10.2013 № 1510 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. А. Космодемьянского)» предусмотрено размещение 15 объектов капитального строительства жилого назначения - индивидуальных жилых домов для граждан, имеющих трёх и более детей. Указанные объекты капитального строительства планируются к размещению на неиспользуемых территориях в кварталах существующей жилой застройки. Земельные участки под вышеуказанные объекты подлежат резервированию для муниципальных нужд с целью предоставления гражданам, имеющим трёх и более детей.

Расчётная численность проживающих в границах проекта, включая существующую и планируемую застройку 103 чел.

Для целей расчетов потребностей территории в объектах обслуживания принята расчетная плотность населения 38 чел./га.

1.2.2. Объекты торгового назначения и объекты обслуживания

В соответствии с материалами Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного Постановлением Правительства Калининградской области от 05.08.2021 № 474 на территории данного проекта планировки размещение объектов торгового назначения не планируется.

В границах проекта возможно размещение объекта обслуживания при условии перекладки участка ВЛ 15 кВ в электрокабель.

1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры

В соответствии с материалами Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного Постановлением Правительства Калининградской области от 05.08.2021 № 474 на территории данного проекта планировки размещение объектов социальной инфраструктуры не планируется.

Население, проживающее в существующей жилой застройке, обслуживается за границами проектирования (СОШ № 9, начальная школа № 53, детсад № 129).

1.2.4 Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры

Данным проектом вносятся изменения в существующую документацию по планировке территории. Данным проектом изменения в части инженерной инфраструктуры не вносятся.

Строительство сетей будет выполняться на основании соответствующей проектной (рабочей) документации, согласно техническим условиям, выдаваемых заказчиком-застройщиком в установленном порядке (после уточнения назначения и параметров объектов потребления).

1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 02.10.2013 № 1510 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. А. Космодемьянского)» планируется размещение второстепенных проездов (подъезды к планируемым ОКС).

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

Для объектов коммунальной, социальной инфраструктур в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (ред. от 11.05.2021) принимаются следующие показатели уровня обеспеченности территории:

- объектами коммунальной инфраструктуры:

		Предельные значения расчетных показателей		Проектное предложение
		минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
электроснабжение	при удельной обеспеченности 27,4 кв.м/чел. с плитами на природном газе	0,48 кВт/чел.	не нормируется	-
сети газоснабжения низкого давления	горячее водоснабжение от газовых водонагревателей и пищевого приготовления	300 куб.м / год на 1 чел.	не нормируется	-
водоснабжение	зона застройки индивидуальными	230 л/сут. на 1 чел.	не нормируется	-

	жилыми домами с местными водонагревателями			
водоотведение	зона застройки индивидуальными жилыми домами с местными водонагревателями	230 л/сут. на 1 чел.	не нормируется	-

- объектами социальной инфраструктуры:

Наименования объектов	Предельные значения расчетных показателей		Расч.кол-во по ППТ, чел./мест
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./1000 жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
Дошкольные образовательные организации общего типа	при охвате 100% - 72 места на 1000 жителей	при 1-, 2-этажной застройке – 500 м	8
Общеобразовательные организации среднего общего образования:	102 места на 1000 жителей	500 м (при отсутствии территории для размещения школы нормативной вместимости в границах 500 м радиуса доступности допускается размещение школ на расстоянии транспортной доступности, которая составляет 15 минут для учеников школ I уровня (начальная школа) и 30 минут для учеников школ II-III уровня (основная или неполная средняя, средняя школа)	11

Размещение объектов социальной инфраструктуры согласно материалам Генерального плана городского округа «Город Калининград» в границах проектирования не планируется.

Изменение границ зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов не приводит к увеличению численности населения на территории, в отношении которой ранее утверждена документация по планировке территории, следовательно: не требуется изменение в проект планировки территории в части обеспечения объектами и ресурсами инфраструктуры, в т.ч. обеспечения объектами образования и здравоохранения.

1.2.7. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки

Для определения расчетной численности населения существующей застройки на территории в границах проекта планировки принят размер домохозяйства 2,1 чел. (По данным всероссийской переписи 2020, том 8).

Общее число существующих домохозяйств – 13.

Расчётная численность проживающих в этих жилых домах составит 28 чел.

На территории проекта предусмотрено размещение 15 объектов капитального строительства жилого назначения - индивидуальных жилых домов для граждан, имеющих трёх и более детей. Для данного вида жилых домов принимаем размер домохозяйства 5 чел.

Для 15 объектов капитального строительства жилого назначения - индивидуальных жилых домов для граждан, имеющих трёх и более детей, округлённая расчётная численность проживающих в этих жилых домах составит 75 чел.

Общая расчётная численность составляет 103 чел.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 02.10.2013 № 1510 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. А. Космодемьянского)» очередность размещения объектов капитального строительства не определена.