

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МОСКОВСКОГО – УЛИЦЫ
ЯЛТИНСКОЙ – ПРОЕЗДА – ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 – РУЧЬЯ
ЛИТОВСКОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ Г, КАЛИНИНГРАДА**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



Калининград 2018 г.

ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200
Свидетельство о допуске к определённым видам или видам работ
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА МОСКОВСКОГО – УЛИЦЫ
ЯЛТИНСКОЙ – ПРОЕЗДА – ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 – РУЧЬЯ
ЛИТОВСКОГО В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2018 г.

Список участников проектирования

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный инженер проекта	Т.А. Агиевич
Инженер-экономист	С.Н. Русанова
Компьютерная графика	Н.А. Шаймухаметова

Общий состав проекта

1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Текстовая часть основной (утверждаемой) части проекта планировки:

Положения о характеристиках планируемого развития территории, об очередности планируемого развития территории.

1.2. Графическая часть (чертежи)

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Текстовая часть материалов по обоснованию

2.2. Графическая часть (схемы)

3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

3.1. Текстовая часть

3.2. Проект межевания территории

4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

4.1. Графическая часть

5. Материалы инженерных изысканий

Справка руководителя 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 местных и региональных нормативов градостроительного проектирования

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, об очередности планируемого развития территории.
2. Материалы в графической форме:

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

Оглавление

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
1.1. Плотность и параметры застройки территории.....	8
1.2. Характеристики объектов капитального строительства	11
1.2.1. Объекты жилого назначения.....	11
1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры	11
1.2.3. Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры	12
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	12
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	13
ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ	Ошибка! Закладка не определена.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Плотность и параметры застройки территории

При установлении проектных красных линий проанализирована ранее разработанная проектная документация - проект полосы отвода «Реконструкция Московского проспекта в г.Калининграде», «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.Литовский вал - ул.Стекольная – проспект Московский в Ленинградском районе г.Калининграда, предусматривающий размещение линейных объектов», «Проект межевания территории в границах красных линий просп.Московский – ул.Ялтинская – пер.Ялтинский в Ленинградском районе г.Калининграда». Цель разрабатываемого проекта - выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования (красных линий, обозначающих изменяемые границы территории общего пользования), установление границ земельных участков, зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Задачи проекта – изъятие земельных участков, установление (изменение, отмена) красных линий, определение зон с особыми условиями использования территории. Красные линии в настоящем проекте формируются в соответствии с категориями улиц и проездов с учетом решения Генерального плана городского округа «Город Калининград». При установлении проектных красных линий, учтены все планировочные ограничения, охранные зоны инженерных коммуникаций, кадастровые земельные участки в границах проектных работ.

В границах проектируемой территории находятся следующие улицы:

- Магистральная улица городского значения – пр.Московский , ширина в красных линиях – 65 - 70м.
- Магистральные улицы районного значения –
по восточной границе проектируемой территории проходит реконструируемая магистральная улица районного значения Ялтинская, ширина в красных линиях – 19 м;

Магистральная велосипедная дорожка проходит от набережной Адм.Трибуца, далее по Литовскому валу, через ручей Гагаринский, выходит к пруду Ялтинский и

проходит по его восточной стороне, через Московский проспект, вдоль ручья Гагаринский к улицам Ю.Гагарина и Литовскому валу.

В границах проектируемой территории, вдоль ручья Гагаринский, находятся многоквартирные многоэтажные жилые дома, вдоль Московского проспекта расположен кадастровый земельный участок 39:15:132534:12 (собственность МО) с разрешенным использованием – под городской сквер. Действующим Генеральным планом, данный участок входит в зону городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных и предназначен для благоустройства территории, объектов рекреационного назначения, отдельных спортивных объектов, объектов массового летнего отдыха, пляжей. Правилами землепользования и застройки данная территория отнесена к территориальной зоне общественных центров – ОЦ\А, установленной для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации широкого спектра общественного назначения, а также сопутствующей инфраструктуры с установленными определенными параметрами в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами.

В зоне ОЦ\А в перечень основных видов разрешенного использования земельного участка общего пользования (ПЗиЗ ст.36. п.12) входят скверы.

В границах красных линий Московского проспекта находятся кадастровые земельные участки 39:15:132534:5, 39:15:132534:8, 39:15:132534:57 под торговые павильоны, подлежащие изъятию для муниципальных нужд.

В границах проектных работ имеют место объекты культурного наследия местного значения:

- Дом жилой с горельефом «Трубящий олень» (скульптор Г.Фуг),1929г;
- Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945г.

Часть территории, где расположен культурный центр «Немецко-Русский дом», в правилах землепользования и застройки, обозначена как «территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию».

На проектируемой территории находится кадастровый земельный участок 39:15:132534:14 (собственность МО) под городской сквер (общее пользование территории), что отражено в проектном решении. В зоне ОЖ в перечень основных видов

разрешенного использования земельного участка общего пользования (ПЗиЗ ст.34. п.12)
входят скверы.

Зона ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных домов, объектов общественного назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

В составе Правил землепользования и застройки установлены предельные параметры разрешенного строительства -

- охранные зоны инженерных объектов и коммуникаций;
- водоохранная зона пруда Ялтинский, зона – 50 м;
- прибрежная защитная полоса пруда Ялтинский – 5 м, береговая полоса – 20 м;
- прибрежная защитная полоса руч. Литовский – 5 м;
- территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения – «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кёнигсберг в апреле 1945 г.» (1957 г.);
- территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения – «Дом жилой с горельефом «Трубящий олень», скульптор Г. Фуг (1929 г.);
- определена защитная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой с горельефом «Трубящий олень», согласно постановлению правительства от 18.02.2015 г. № 77;
- определена защитная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения – «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кёнигсберг в апреле 1945 г.», согласно постановлению правительства от 18.02.2015 г. № 77;
- зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 3 пояс;
- санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения;
- охранный зона геодезического пункта.

Определены особые условия использования территории.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства

Зоны размещения существующих объектов капитального строительства сложились в соответствии с градостроительным зонированием территории, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

В настоящем проекте образуемые земельные участки под новое строительство не устанавливались.

Планировочное решение территории, применительно к которой осуществляется разработка документации по планировке территории, принято с учетом сложившейся застройки и оформленных в установленном порядке земельных участков под существующими объектами, расположенными на указанной территории и смежных территориях.

Настоящим проектом не предусмотрено размещение объектов нового строительства федерального и регионального значения.

1.2.1. Объекты жилого назначения

В границах проектных работ имеет место жилая застройка – многоэтажные жилые дома 17 этажей (три дома), малоэтажная многоквартирная жилая застройка представлена одним 4-х этажным домом. Общее количество проживающих в существующей сохраняемой жилой застройке, исходя из коэффициента семейности по г. Калининграду 2,5 чел., 1,48 тыс. человек. Плотность населения «брутто» 446 чел./га, что соответствует нормативному показателю, приведенному СП 42.13330.2016, п. 7, п. 7.6. – не выше 450 чел./га.

1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры

В границах проектных работ размещается здание ассоциации «Культурно-образовательный центр «Немецко-Русский дом».

Объекты обслуживания отсутствуют и проектное решение не предполагает строительство таковых.

Население, проживающее в существующей сохраняемой жилой застройке в количестве 1,48 тыс. человек, обслуживается за границами проектируемой территории развитой сетью учреждений культурно-бытового обслуживания по Московскому проспекту в пешеходной доступности.

1.2.3. Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры

Разработка настоящего проекта обусловлена заданием на разработку документации по планировке территории с проектом межевания в его составе в границах проспекта Московского – ул. Ялтинской – проезда – южной границы земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132534:3, 39:15:132534:19 – ручья Литовского в Ленинградском районе г. Калининграда, утверждённого распоряжением Правительства Калининградской области от 28 сентября 2017 г. №246-рп, техническими условиями:

- технические условия ОАО “Калининградгазификация” от 10 августа 2018 г. за №12049;
- технические условия МП “Калининградтеплосеть” от 1 августа 2018 г. за № 17363;
- технические условия АО “Янтарьэнерго” от 9 августа 2018 г. за №ЯЭ/5/6652;
- технические условия МБУ “Гидротехник” от 30 июля 2018 г. за №1198;
- технические условия МПКХ “Водоканал” городского округа “Город Калининград” от 27 июля 2018 г.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории в настоящем проекте отсутствует ввиду основной цели разработанного проекта планировки – изъятие для муниципальных нужд земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132534:5, 39:15:132534:8, выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования (красных линий, обозначающих планируемые (изменяемые) границы территории общего пользования), установление границ земельных участков, зон планируемого размещения объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктур.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2018 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	10,80/100	10,80/100
	в том числе:			
1.1.	Зоны размещения объектов капитального строительства, всего:	га/%	7,43/69	7,43/69
	в том числе:			
1.1.1.	Жилые	– « –	2,02/19	2,02/19
1.1.2.	Общественно-деловые – ассоциация «Культурно-образовательный центр «Немецко-Русский дом»	– « –	0,70/6	0,70/6
1.1.3.	Инженерно-транспортной инфраструктуры - улично-дорожная сеть в границах красных линий	– « –	4,71/44	4,71/44
1.2.	Водные поверхности	– « –	1,85/17	1,85/17
	• пруд Ялтинский - 1,7 га			
	• ручей Литовский – 0,15 га			
1.3.	Прочие территории	– « –	1,52/14 (прочие)	1,52/14 (террит. общего пользов.- береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)
2.	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	1,48	1,48
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	446	446
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилого фонда всего, в том числе:	тыс. м ² общей площади квартир/%	32,6/100	32,6/100
3.1.1.	Многоэтажные жилые дома (9 этажей и более)	-''-	29,4/90	29,4/90
3.1.2.	Малозэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный)	-''-	3,2/10	3,2/10
3.2.	Количество квартир, всего	квартир	588/100	588/100
	в том числе			

3.2.1	Многоэтажные жилые дома (9 этажей и более)	-''-	530/90	530/90
3.2.2	Малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный)	-''-	58/10	58/10
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	22.0	22,0
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Объект общественно-делового назначения - ассоциация «Культурно-образовательный центр «Немецко-Русский дом»	объект	1	1

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспекта Московский - ул. Ялтинская – проезд – южная граница земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:13253:3, 39:15:13253:19 – ручей Литовский в г. Калининграде
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ