

Российская Федерация Калининградская область



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

Заказчик:
гр. Цацура Н.В., Кацюба Н.В

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки с проектом межевания территории в границах
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – проспект Советский
в Центральном районе» города Калининграда,
утвержденную постановлением администрации
городского округа «Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506,**

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

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

Калининград 2021 г.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого –
проспект Советский в Центральном районе» города Калининграда, утвержденную постановлением администрации городского округа «Го-
род Калининград» от 22. 04. 2013 № 506

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Московский пр., 174, офис 307 тел. (4012) 630-100

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

Заказчик:
гр. Цацура Н.В., Кацюба Н.В.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки с проектом межевания территории в границах ул. Кировоград-
ская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – проспект Советский
в Центральном районе» города Калининграда,
утвержденную постановлением администрации
городского округа «Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506

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

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

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2021 г.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого –
проспект Советский в Центральном районе» города Калининграда, утвержденную постановлением администрации городского округа «Го-
род Калининград» от 22. 04. 2013 № 506
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Компьютерная графика	Д.Д. Граф

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)

Приложение Материалы инженерных изысканий

Исходная документация

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 5. Чертеж межевания территории

Раздел 6 Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7 Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

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 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 (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения 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.	Чертеж красных линий	ПП-2	1 : 2 000

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	8
1.1. Плотность и параметры застройки территории	8
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	10
1.2.1. Объекты жилого назначения	11
1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры.....	11
1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры.....	12
1.2.4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	13
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	13

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1.Плотность и параметры застройки территории

Территория, в отношении которой подготовлен «Проект внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого - проспект Советский в Центральном районе» города Калининграда», утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 22.04.2013 № 506, находится в границах красных линий улиц Ломоносова - Соколиная – Полецкого – Б.Окружная 2-я в городе Калининграде. В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки ГО "Город Калининград", утвержденного Постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.2022 №39 проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами". Генеральным планом городского округа «Город Калининград», в редакции постановления Правительства Калининградской области от 05. 08. 2021 № 474, проектируемая территория отнесена к функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Площадь территории в границах проектных работ составляет 4,1 га. Площадь территории в границах красных линий прилегающих улиц составляет 2,0 га.

Согласно ранее разработанного «Проекта планировки с проектом межевания территории в границах улиц Кировоградская – Белорусская – Полецкого – проспект Советский в Центральном районе г.Калининграда» была сформирована территория не подлежащая застройке (озеленение территории общего пользования), которая в настоящее время путем раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:120712:48 реформирована на три земельных участка с кадастровыми номерами 39:15:120712:164, 39:15:120712:165 с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка», 39:15:120712:166 с разрешенным использованием «обслуживание жилой застройки». Настоящим проектом вносятся изменения в ранее разработанную проектную документацию с уточнением зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, а также осуществляется определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. При определении плотности и параметров застройки территории учитывались нормативные параметры жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования городско-

го округа «Город Калининград», а также нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон "Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение Б (обязательное).

Определены плотность и параметры застройки территории с учетом строительства индивидуальной и блокированной жилой застройки:

- коэффициент застройки – 0,24 ;
- коэффициент плотности застройки 0,4;
- плотность застройки – 40%;
- плотность населения – 45 чел/га.

Параметры земельных участков предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки ГО "Город Калининград».

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.

Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

Для индивидуального жилищного строительства:

- размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров);

Для зоны Ж-4 установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. В составе Правил землепользования и застройки установлены предельные параметры разрешенного строительства.

Для индивидуального жилищного строительства:

- Максимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м (код 2.1);
- Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений для индивидуального жилищного строительства – 15м;

Минимальные отступы зданий от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 5,0 м;

Минимальные отступы зданий от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5,0 м;

Минимальные отступы зданий от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 3,0 м;

Максимальная высота зданий, сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства для всех видов разрешенного использования – 4,0 м;

Минимальный процент озеленения для индивидуального жилищного строительства – 40,0 %;

Максимальный процент застройки для индивидуального жилищного строительства – 40%;

Минимальная площадь застройки в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 30 кв.м.

Максимальная этажность для индивидуального жилищного строительства – 3 этажа;

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

Зона размещения объектов капитального строительства определена в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки ГО «Город Калининград».

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки, градостроительных норм и правил. Основная зона планируемого размещения объектов капитального строительства – жилого назначения (индивидуальная жилая застройка).

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

Проектом предлагается на основании решений Проекта внесения изменений в Генеральный план ГО «Город Калининград», Правил землепользования и застройки ГО «Город Калининград» образовать земельные участки под объекты строительства жилого назначения. Согласно решениям Генерального плана в границах красных линий прилегающих улиц предусмотрено размещение объектов местного значения: магистральной велосипедной дорожки, сетей инженерно-технического обеспечения: канализации самотечной, газопровод распределительный.

1.2.1. Объекты жилого назначения

В границах проектных работ, существующий сохраняемый индивидуальный жилой фонд, представлен жилыми домами (существующими и строящимися) общей площадью 2,6 тыс. кв. м., с количеством проживающих 0,050 тыс. чел. По освоению территории площадью 2,0 га под индивидуальную и блокированную жилую застройку, общая площадь жилого фонда увеличивается до 4,8 тыс. кв. м., количество проживающих до 0,098 тыс. чел. Общее количество индивидуальных, отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, увеличивается до 21 дома. Количество блокированных блок-секций (с оформленными кадастровыми земельными участками) - в количестве 6 шт.

Коэффициент плотности застройки квартала индивидуальных жилых домов – 0,4 (СП 42.13330.2016, прил. Б, табл. Б.1, прим. 1).

1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры

Материалами Генерального плана ГО «Город Калининград» не предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры в пределах проектируемой территории. Расчет обеспеченности населения на расчетный срок нормируемыми объектами обслуживания (гарантированный социальный уровень) на общее количество проживающих в границах ранее разработанного проекта планировки 1.4 тыс. чел. произведен на основе СП 42.13330.2016, утвержденных местных нормативов градостроительного проектирования ГО «Город Калининград». В границах проектных работ находится территория квартала ограниченного с севера улицей Соколиная, с юга – Б.Окружная 2-я, с запада – улица Ломоносова, с востока – улица Полецкого площадью 4,1 га, которая является составной частью ранее разработанного проекта планировки территории в границах улиц Кировоградская – Белорусская – Полецкого – Советский проспект, площадь которого составляет 75,3 га. В границах про-

ектных работ большая часть территории покрыта кадастровыми земельными участками. Согласно ранее разработанной проектной документации объекты культурно-бытового обслуживания находятся за границами проектных работ в структуре жилого образования ранее разработанного проекта планировки, что отражено в решении Проекта внесения изменений в Генеральный план ГО «Город Калининград» и в Правилах землепользования и застройки.

Норматив потребности на 1000 жителей в местах по детским дошкольным учреждениям и школам принимается согласно местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» в новой редакции и составляет 72 места в детских садах и 102 места в школах.

Согласно решениям Проекта внесения изменений в Генеральный план ГО «Город Калининград» по улице Соколиная планируется размещение объекта детского дошкольного учреждения на 280 мест, общеобразовательной школы на 650 мест. По улице Белорусская предполагается размещение объекта спорта, включающий два и более спортивных сооружений (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс). По улице Псковская размещается начальная школа.

Согласно ранее разработанного проекта планировки территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – пр. Советский, в непосредственной близости от проектируемой территории находятся магазины, объекты бытового обслуживания, предприятия общественного питания. По ул. Ломоносова предусмотрено строительство почты и гостиницы.

Необходимо отметить достаточно развитую сеть обслуживания в близлежащих кварталах.

1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры

В настоящее время в границах проектных работ проходят улицы в жилой застройке:
с восточной стороны - Полецкого;
с северной стороны – Соколиная;

Согласно Проекта внесения изменений в Генеральный план ГО «Город Калининград», Материалы по обоснованию, «Карта развития транспортного комплекса городского округа» с южной стороны предполагается строительство магистральной улицы районного значения – Б.Окружная- 2.

(реконструкция с расчетным сроком до 2035 г.).

С западной стороны проходит магистральная улица районного значения – Ломоносо-

ва.

Согласно Проекта внесения изменений в Генеральный план ГО «Город Калининград» (Карта развития общественного транспорта городского округа) по улице Ломоносова предполагается на первую очередь (2025 г.) движение городских автобусов. По улице Б.Окружная 2-я предполагается движение городских автобусов на расчетный срок (2035 г.).

Согласно Проекта внесения изменений в Генеральный план ГО «Город Калининград», Материалы по обоснованию, «Карта развития городских магистралей и улично-дорожной сети городского округа» по улице Ломоносова проходит магистральная велодорожка.

1.2.4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В данном проекте планировки планируемое размещение объектов капитального строительства соответствует Правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов. Проектом предусмотрено обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

За границами проектных работ по улице Соколиная ранее разработанным проектом планировки предусмотрено строительство детского дошкольного учреждения на 280 мест и общеобразовательной школы на 650 мест. Расстояние до проектируемой территории – 200 метров. По улице Псковская находится начальная школа, расстояние до проектируемой территории - 500 метров.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Ломоносова – Соколиная – Полецкого – Б.Окружная 2-я в Центральном районе города Кали-

нинграда устанавливает границы территорий общего пользования, границы зон планируемо-
го размещения объектов, определяет местоположение границ образуемых и изменяемых зе-
мельных участков. Первоочередным этапом проектирования является строительство блоки-
рованной жилой застройки, частично в границах кадастровых земельных участков
39:15:120712:165; 39:15:120712:164, с образованием зоны планируемого размещения объек-
тов капитального строительства на месте озелененных территорий общего пользования.

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ