



**АГЕНТСТВО ПО АРХИТЕКТУРЕ,
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 05 августа 2020 года № 314
Калининград

**Об утверждении проекта планировки территории
с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского –
ул. Лесная в Ленинградском районе г. Калининград**

Рассмотрев обращение ООО «Пластконструкция», в соответствии со статьями 45, 46, 46.1, частью 6 пункта 3 статьи 46.2, частью 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», порядком подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области, принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4.1, 5 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3, 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, утвержденным постановлением Правительства Калининградской области от 3 декабря 2017 года № 667, договором о развитии застроенной территории от 10 сентября 2019 года № 1/РТ, заключенным администрацией городского округа «Город Калининград» с ООО «Пластконструкция», с учетом протокола публичных слушаний от 26 июня 2020 года, заключения о результатах публичных слушаний от 06 июля 2020 года № и-КТРис-4789 п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить прилагаемые основные части проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского –

ул. Лесная в Ленинградском районе г. Калининграда (далее – документация по планировке территории).

2. Отделу документации по планировке территории Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (И.А. Марковой):

1) обеспечить хранение документации по планировке территории;


2) направить документацию по планировке территории в администрацию городского округа «Город Калининград», применительно к территории которого осуществлялась его подготовка, в течение семи дней со дня вступления в силу настоящего приказа;

3) в течение пяти дней со дня вступления в силу настоящего приказа разместить документацию по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и обеспечить размещение документации по планировке территории на интернет-странице Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://aggrad.gov39.ru>.

3. Признать не подлежащим применению проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Озерная – ул. Островского – ул. Лесная – ул. Стрелковая в Ленинградском районе, утвержденный постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 19 января 2017 года № 1792, применительно к территории, в отношении которой настоящим приказом утверждена документация по планировке территории.

4. Приказ вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

Исполняющая обязанности
руководителя (директора)



В.Л. Касьянова

УТВЕРЖДЕН
приказом Агентства по
архитектуре, градостроению и
перспективному развитию
Калининградской области
от 05 августа 2020 года № 314

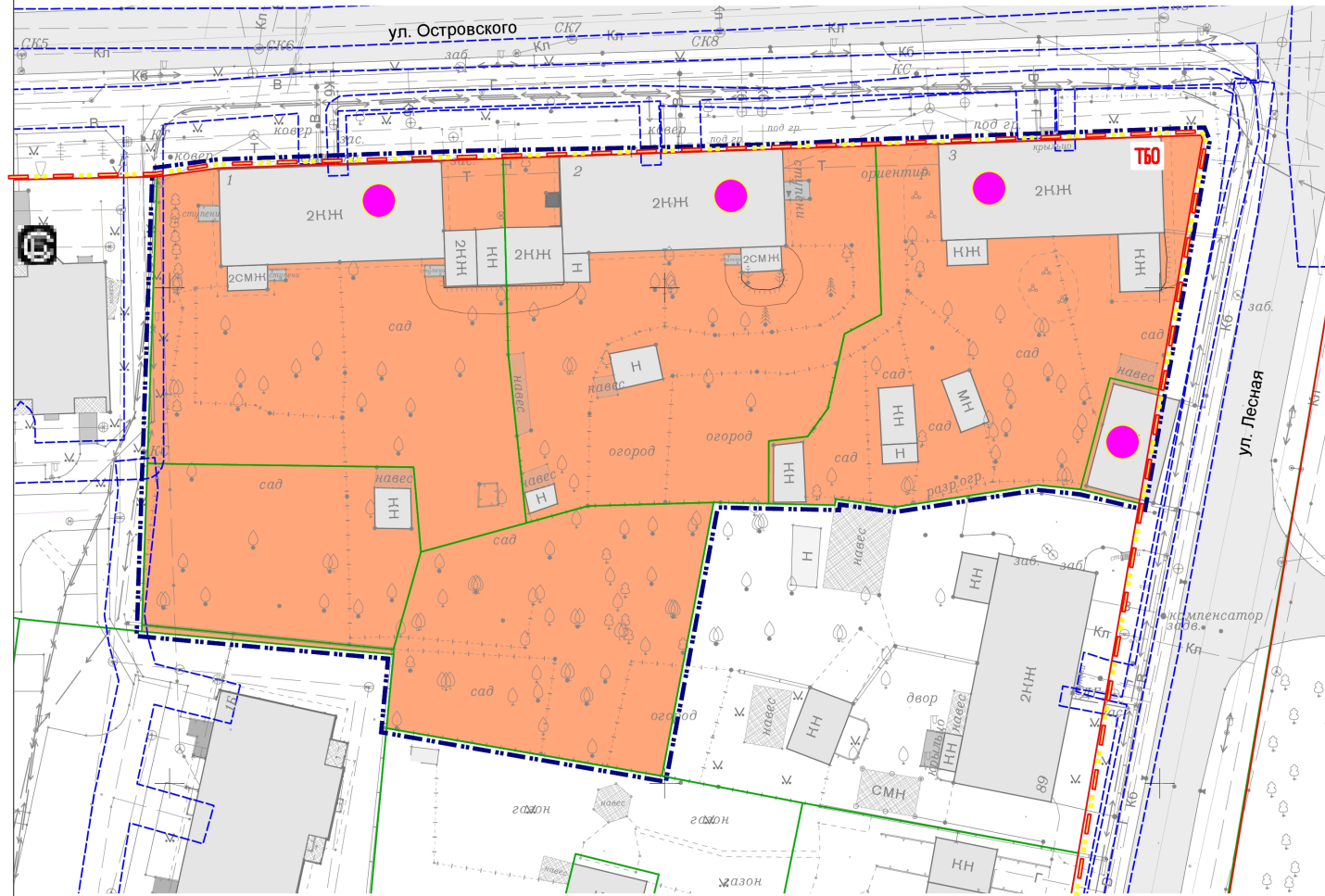
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ОСТРОВСКОГО - УЛ. ЛЕСНАЯ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ОСТРОВСКОГО - УЛ. ЛЕСНАЯ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.
ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе. Чертеж планировки территории (основной чертеж).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории проекта планировки
 - Существующие элементы планировочной структуры
 - Существующие красные линии
 - Границы ранее образованных земельных участков
 - Проезжие части улиц
- Объекты капитального строительства**
- | | | |
|-------------|----------------|-------------------------------------|
| Сущ. | Проект. | |
| | | Жилые дома, здания, строения |
| | | Объекты, подлежащие сносу |
| | | ОКС бытового обслуживания |
| | | Контейнерная площадка для сбора ТБО |
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства**
- многоэтажного жилого дома
- Границы зон с особыми условиями использования территорий**
- Охранная зона инженерных коммуникаций, сведения о которых внесены в ГКН

Заказчик: ООО "ПластКонструкция"

Год выпуска: 2020 03957-19-ППТ

г.Калининград

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработчик					
Директор		Глаза Л.И.			01.20
Нач.отдела		Полякова Л.П.			01.20
Инженер		Кузьмина Т.А.			01.20

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	7

Чертеж планировки территории М 1:500 (основной чертеж)

© МП «Городской центр геодезии» городского округа Игород, Калининград
ГЕОЦЕНТР

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

РАЗДЕЛ 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1 Плотность и параметры застройки территории.

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 находится в зоне: ОЖ/Г (зона общественно-жилого назначения).

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

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования (п. 2.6.1.2.) для зоны многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) коэффициент застройки принимается 0,4, плотность населения 350 чел./га. Коэффициент плотности застройки для зоны многоэтажной многоквартирной застройки составляет 1,2 (Таблица Б.1).

Для зоны ОЖ/Г устанавливаются следующие предельные параметры:

- максимальный процент застройки многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – 40%,
- минимальный процент озеленения для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – 20%,
- 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.

Красные линии на данную территорию установлены проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Озёрная – ул. Островского – ул. Лесная – ул. Стрелковая в Ленинградском районе, утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» № 1792 от 19.12.2017.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе предусмотрено размещение:

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе предусмотрено размещение:

- объекта жилого назначения – многоэтажного многоквартирного дома;
- объекта коммунальной (инженерной) инфраструктуры – площадки по сбору ТБО;
- объекта транспортной инфраструктуры – элемента улично-дорожной сети (проезда для обеспечения доступа к территории, определённой проектом для размещения многоэтажного многоквартирного дома, к площадке по сбору ТБО и к гостевым автостоянкам).

1.2.1 Объекты жилого назначения

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе планируется размещение многоэтажного многоквартирного дома в параметрах, определённых документами градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» для участков территорий, относящихся к определённой этими документами территориальной зоне ОЖ/Г.

1.2.2. Объекты торгового назначения

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе, размещение объектов торгового назначения не планируется.

1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе, размещение объектов социальной инфраструктуры не планируется

1.2.4 Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе, планируется:

- выполнение вертикальной планировки территории. Объемы вертикальной планировки определяются в ходе архитектурно-строительного проектирования;
- инженерная подготовка территории. Строительство объектов инженерной подготовки: дренажа, очистка кюветов;
- строительство сетей коммунальной (инженерной) инфраструктуры: коллекторов дождевой канализации; распределительных газопроводов низкого давления, водопроводных сетей; сети бытовой канализации.

1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе, планируется

размещение линейного объекта транспортной инфраструктуры – проезда для обеспечения доступа к территории, определённой проектом для размещения многоэтажного многоквартирного дома, к площадке по сбору ТБО и к гостевым автостоянкам: ширина проезжей части 6,0 м.

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, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 26.12.2016 № 432, принимаются следующие показатели уровня обеспеченности территории:

- объектами коммунальной инфраструктуры (инженерные сети, ТП по п.1.1.2, п.1.1.3, п.1.1.4 Нормативов):

		Предельные значения расчетных показателей	
		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
сетей газоснабжения низ давления	горячее водоснабжение от газовых водонагревателей	300 куб.м / год на 1 чел.	не нормируется
водоснабжение	многоквартирная застройка с центральным водоснабжением и местными водонагревателями	195 л/сут. на 1 чел.	не нормируется
водоотведение	многоквартирная застройка с центральным водоснабжением и местными водонагревателями	195 л/сут. на 1 чел.	не нормируется

- объектами транспортной инфраструктуры (п.1.2.1 Нормативов):

проезд для обеспечения доступа к территориям, определённым проектом для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов	при расчетной скорости движения 30 км/ч	1 полоса движения, при ширине полосы 3,5 м	ширина пешеходной части 0,75 м
---	---	--	--------------------------------

- объектами социальной инфраструктуры (п.21.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области (ред. от 04.12.2018):

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		
	минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности	Расчетное кол-во, чел.
1	2	3	4
Дошкольные образовательные организации общего типа	при охвате 100% - 72 места на 1000 жителей	300 м	14
Общеобразовательные организации среднего общего образования	102 места на 1000 жителей	500 м	21

По Договору №1/рт от 10.09.2019 «О развитии застроенной территории» размещение объектов социальной инфраструктуры в границах проектирования не планируется.

Из расчета в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» на расчетное количество населения в проектируемом многоквартирном доме, которое составляет 202 человека, потребуется мест в дошкольной образовательной организации - 14, в общеобразовательной школе – 21.

Исходя из невысоких расчетных показателей по количеству требуемых мест в детском саду и средней школе, потребность в них может быть восполнена за границами проектирования в шаговой доступности от рассматриваемой территории, а именно в детском саду № 76, расположенному по ул. Ладожской и общеобразовательной средней школе № 44 по ул. Молодежной

1.2.7. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки

Для многоэтажной жилой застройки коэффициент плотности застройки принимается не более 1,2 (СП 42.13330.2016, Приложение Б Таблица Б.1).

Расчетная площадь жилых помещений составляет:

1.2 (коэффициент плотности застройки)* 4725 м² (площадь территории) = 5670 м²

Исходя из местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432, расчетная обеспеченность общей площадью жилых помещений (на 2020 г.) составляет 28 м²/чел.

Тогда расчетное количество жителей составит:

$$5670 \text{ м}^2 / 28 \text{ м}^2/\text{чел.} = 202 \text{ чел.}$$

Для расчёта количества квартир принят коэффициент семейственности 2,5 чел. (информация «Калининградстат», № 12-11/1944 от 15.08.2012).

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

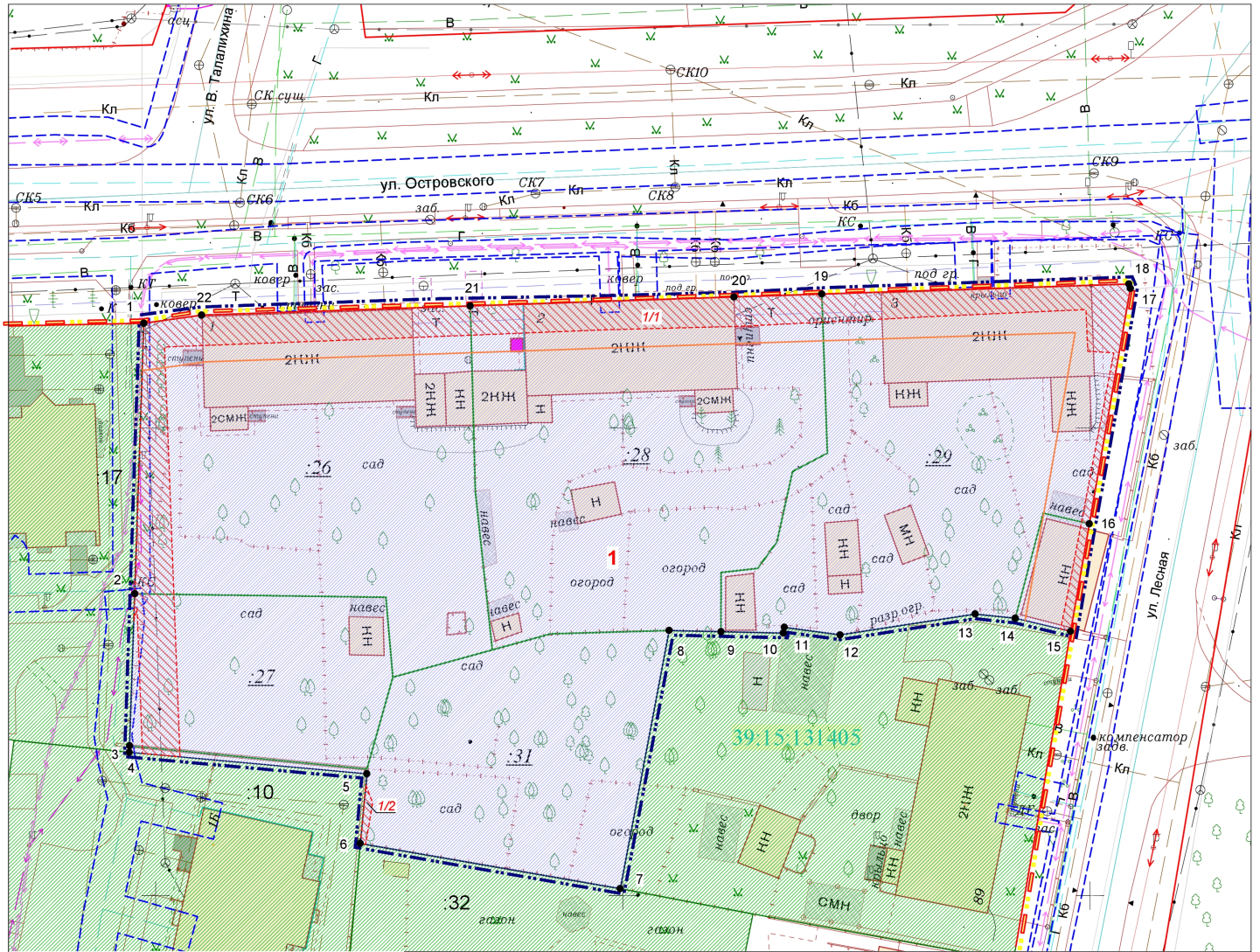
В соответствии с п. 3.3.8. – 3.3.10. Договора №1/рт от 10.09.2019 «О развитии застроенной территории» предусмотрены следующие очереди развития территории:

- 1) проектирование объекта капитального строительства;
- 2) снос объектов капитального строительства в соответствии с требованиями главы 6.4 Градостроительного кодекса РФ в сроки, установленные графиком расселения и сноса жилых домов;
- 3) строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки – в течение 6 лет с момента заключения договора «О развитии застроенной территории»;
- 4) строительство и реконструкция объектов инженерной, коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В
ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ОСТРОВСКОГО - УЛ. ЛЕСНАЯ В
ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



Площадь территории межевания в согласованных границах - 4725 кв.м

Экспликация земельных участков			
№ п/п	Разрешенное использование	Площадь	Примечание
1	2	3	4
Образующие земельные участки:			
Способ образования			
1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4725	перераспр. ЗУ и гос.зем.
1/1	охранная зона инженерных коммуникаций	514	
1/2	охранная зона инженерных коммуникаций	4	
		Всего	4725

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории межевания
- Границы элементов планировочной структуры
- Характерные точки границы территории межевания
- Существующие красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Граница кадастрового квартала
- Границы ранее образованных земельных участков
- Границы ранее образованных земельных участков, предлагаемых к перераспределению
- Границы образуемых земельных участков:**
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Части образуемых земельных участков
- ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
- Охранные зоны инженерных коммуникаций, сведения о которых внесены в ГКН

Примечание:
даным проектом публичные сервитуты к установлению не предусматриваются.

Заказчик: ООО "ПластКонструкция"

Год выпуска: 2020

03957-19-ПМТ

г.Калининград

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.					
Директор	Глеза Л.И.				01.20
Нач.отдела	Полякова Л.П.				01.20
Инженер	Кузьмина Т.А.				01.20

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Островского - ул. Лесная в Ленинградском районе

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	2

Чертеж межевания территории (основная часть)
М 1:500

© МП «Городской центр геодезии»
Городского округа Игород, Калининград

Взам. пнв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

РАЗДЕЛ 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проект межевания выполнен на основании сведений, полученных из ЕГРН.

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь	Способ образования
1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4725	<i>перераспр. ЗУ и гос.зем.</i>
1/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>514</i>	
1/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>4</i>	

Сведения о границах земельного участка, содержащие перечень координат характерных точек этих границ, приведены в Приложении 1.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе резервируемых и (или) изымаемых для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Изыятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов данным проектом **не предусмотрено**.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в п.1.

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

Территория данного проекта межевания расположена в застроенной части города, в соответствии с этим лесные участки в границах проекта отсутствуют.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части городского округа «Город Калининград», в зоне: ОЖ/Г (зона общественно-жилого назначения).

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:131405.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 4725 м².

На рассматриваемой территории расположены многоквартирные дома, подлежащие сносу (ул. Островского, 1, 2, 3).

На рассматриваемой территории ранее образовано 5 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 4644 м².

**Сведения о границах территории, содержащие перечень координат
характерных точек этих границ**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	358061.19	1189898.74
2	358032.28	1189897.77
3	358016.01	1189897.22
4	358015.32	1189897.19
5	358013.03	1189922.61
6	358005.58	1189921.91
7	358000.75	1189949.72
8	358028.35	1189954.96
9	358028.22	1189960.51

10	358028.08	1189967.19
11	358028.69	1189967.28
12	358027.87	1189973.26
13	358030.11	1189987.71
14	358029.66	1189992.00
15	358028.25	1189997.92
16	358039.75	1189999.93
17	358064.93	1190004.32
18	358065.39	1190004.16
19	358064.31	1189971.30
20	358064.00	1189961.90
21	358063.04	1189933.68
22	358062.06	1189904.93
1	358061.19	1189898.74

**Перечень координат характерных точек границ образуемых
земельных участков**

Участок 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	358061.19	1189898.74
2	358032.28	1189897.77
3	358016.01	1189897.22
4	358015.32	1189897.19
5	358013.03	1189922.61
6	358005.58	1189921.91
7	358000.75	1189949.72
8	358028.35	1189954.96
9	358028.22	1189960.51
10	358028.08	1189967.19

11	358028.69	1189967.28
12	358027.87	1189973.26
13	358030.11	1189987.71
14	358029.66	1189992.00
15	358028.25	1189997.92
16	358039.75	1189999.93
17	358064.93	1190004.32
18	358065.39	1190004.16
19	358064.31	1189971.30
20	358064.00	1189961.90
21	358063.04	1189933.68
22	358062.06	1189904.93
1	358061.19	1189898.74