

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**ООО «ГеоВестГрад»**

**Заказчик: Администрация муниципального образования**

**"Зеленоградский муниципальный округ"**

**Проект планировки территории с проектом межевания в его составе  
В границах ул. Победы- ул. Ленина - ул. Железнодорожная –  
пер. Железнодорожный 1-й муниципального образования  
"Зеленоградский муниципальный округ"**

**Том II.**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.**

Калининград

2022

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**ООО «ГеоВестГрад»**

**Заказчик: Администрация муниципального образования**

**"Зеленоградский муниципальный округ"**

**Проект планировки территории с проектом межевания в его составе  
В границах ул. Победы- ул. Ленина - ул. Железнодорожная –  
пер. Железнодорожный 1-й муниципального образования  
"Зеленоградский муниципальный округ"**

**Том II.**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.**

Директор

Александрова Т.С.

Калининград

2022

**Список участников проектирования:**

<b>№</b>	<b>Должность</b>	<b>Фамилия ,инициалы</b>	<b>Подпись</b>
<b>1</b>	<b>Директор</b>	<b>Александрова Т.С.</b>	
<b>2</b>	<b>Главный архитектор</b>	<b>Котов А.А.</b>	

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Том I	Основная часть проекта планировки территории	
	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть (основная утверждаемая часть)	
ПП 1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	М 1:500
ПП 2	Чертеж планируемых элементов планировочной структуры	М 1:500
ПП 3	Чертеж красных линий	М 1:500
	Раздел 2. Текстовые материалы (пояснительная записка) (основная утверждаемая часть)	
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки	
	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть	
ПП 3	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	
ПП 4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов со схемой организации улично-дорожной сети	М 1:500
ПП 5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500
ПП 6	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства с указанием их характеристик, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:500
ПП 7	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	М 1:500
ПП 8	Схема вертикальной планировки со схемой инженерной подготовки территории	М 1:500
ПП 9	Вариант планировочных и объемно пространственных решений застройки территории	М 1:500
	Раздел 4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	

## **Раздел 4**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории.  
Пояснительная записка.**

## Содержание

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства, нормативам градостроительного проектирования, требованиям градостроительных регламентов.
3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.
4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.
5. Обоснование очередности планируемого развития территории.
6. Приложения к разделу 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории":
  - Приложение №2. Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории.
  - Приложение №3. Задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории.

# **1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

В административном отношении проектируемая территория располагается на территории муниципального образования: «Зеленоградский муниципальный округ» в городе «Зеленоградск».

Проектируемая территория расположен в границах кадастровых кварталов города Зеленоградск 39:05:010311, 39:05:010312, 39:05:010313, 39:05:010314, 39:05:010315, 39:05:010305, 39:05:010308, 39:05:010310, 39:05:010206.

Границы кадастровых кварталов установлены в соответствии с кадастровым делением территории Калининградской области.

Вся рассматриваемая территория, находится в границах:

- Округе горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск;
- Второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск;
- Приаэродромной территории аэропорта Храброво

В границах данного проекта лесничества, лесные кварталы, объекты культурного наследия - отсутствуют.

Объекты федерального и регионального значения на данной территории отсутствуют.

Строительство новых объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории не планируется.

Согласно действующего генерального плана Зеленоградского городского округа (утверждён Постановлением Правительства Калининградской обл. 31.03.2021 №166) рассматриваемая территория расположена в четырёх функциональных зонах:

- Зона жилой застройки;
- Многофункциональная общественно-деловая зона;
- Зона специализированной общественной застройки;
- Зона транспортной инфраструктуры.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки территории Зеленоградского городского округа (утверждены Решением окружного Совета депутатов МО Зеленоградский городской округ 31.08.2021 № 99) проектируемая территория расположена в восьми территориальных зонах:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами ( Ж-4/А);

- Зона застройки малоэтажными жилыми домами ( Ж-3);
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2/ГР1);
- Зона объектов делового и общественного назначения (О-1/ГР1);
- Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения (О-2/ГР1);
- Зона объектов образования, здравоохранения, объектов физической культуры и спорта (О-3);
- Зона городских парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений общего пользования (Р-1)
- Зона объектов автомобильного транспорта (Т-1)

Категория земель образуемых земельных участков в границах населенных пунктов - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков - в соответствии видами разрешённого использования земельных участков для территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования, разработанными в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков. (утверждён Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412)

Проект выполнен в местной системе координат МСК-39.

Общая площадь проектируемой территории составляет –13,62 га

Предельные размеры земельных участков (минимальные и максимальные) определяются в соответствии с регламентом утверждённым Правилами землепользования и застройки МО «Зеленоградский городской округ».

Земельные участки для размещения многоквартирных жилых домов, образуются в соответствии с фактически сложившимся землепользованием в границах придомовых территорий.

## **2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Земельные участки на территории в границах улиц Октябрьская – Московская –Пограничная в городе Зеленоградске, с учётом соблюдения требований указанных выше нормативных документов, образуются следующими способами:

- а) путём перераспределения существующих земельных участков, с земельными участками находящимися в государственной или муниципальной собственности.
- б) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный

участок. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

### 3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### Ж-4/а «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	400
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	150
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	5
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих границ земельного участка, метры	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	3*
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная этажность, этажи	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	3
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	не подлежит установлению
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки, %	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	60
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	15
	Прочие виды	не подлежит установлению

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
	разрешенного использования	

Примечание:

\* - Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны общей стены между жилыми домами блокированной застройки не подлежат установлению.

### Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*	1200
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	400
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*	500
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	150
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*	5
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	5
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих границ земельного участка, метры	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*	3
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	3**
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная этажность, этажи	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*	3
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	4
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	3

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки, %	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*	60
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	40
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	60
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	15
	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	15
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению

Примечания:

\* Размещение индивидуального жилого дома возможно на основании получения разрешения на условно разрешенный вид использования;

\*\* - Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны общей стены между жилыми домами блокированной застройки не подлежат установлению.

### **Ж-2/ГР1 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»**

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	5
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	3*

<b>Наименование предельных параметров, единицы измерения</b>	<b>Вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Значения предельных параметров</b>
границ земельного участка, метры	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная этажность, этажи	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	5
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки, %	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	40
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	15
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению

### **О-1/ГР1 «Зона объектов делового и общественного назначения»**

<b>Наименование предельных параметров, единицы измерения</b>	<b>Вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Значения предельных параметров</b>
Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Религиозное использование (код 3.7)*	не подлежит установлению
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Религиозное использование (код 3.7)*	не подлежит установлению
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	Религиозное использование (код 3.7)*	5
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих границ земельного участка, метры	Религиозное использование (код 3.7)*	3
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная этажность, этажи	Религиозное использование (код 3.7)*	не подлежит установлению
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	Религиозное использование (код 3.7)*	не подлежит установлению
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки, %	Религиозное использование (код 3.7)*	не подлежит установлению
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальный процент	Религиозное использование	20

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
озеленения земельного участка, %	(код 3.7)*	
	Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению

Примечание:

\* Размещение объекта религиозного использования возможно на основании получения разрешения на условно разрешенный вид использования.

### **О-3 «Зона городских парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений общего пользования»**

Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров
Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	не подлежит установлению
Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Определяется в соответствии: - с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»; - с «СП 252.1325800.2016 Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования»
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих границ земельного участка, метры	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	3
Максимальная этажность, этажи	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	4
Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки, %	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	60
Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	20

**Р-1 «Зона городских парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений общего пользования»**

<b>Наименование предельных параметров, единицы измерения</b>	<b>Вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Значения предельных параметров</b>
Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих границ земельного участка, метры	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная этажность, этажи	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки, %	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению

**4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.**

Проектные решения планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения.

В границах проекта планировки, находится ул. Железнодорожная, являющаяся автомобильной дорогой регионального значения.

Фактические показатели обеспеченности рассматриваемой территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктуры, в полной мере обеспечивают достаточный уровень комфортности среды.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры для населения, отвечают нормативным требованиям, и позволяют обеспечить потребности населения.

### **Автомобильные дороги местного значения городского округа, улично-дорожная сеть**

Программой развития транспортной инфраструктуры муниципального образования запланирована реконструкция магистральной улицы районного значения- ул. Железнодорожная.

Проектируемая улично - дорожная сеть соответствует положениям СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

В целях обеспечения безопасности движения в населенных пунктах, параметры сети улиц определены как улицы и дороги местного значения.

На улицах и дорогах местного значения:

Допускается - доступ к основной проезжей части, стоянка транспортных средств, остановочный пункт транспортных средств, движение легкового транспорта, общественного транспорта, велосипедистов и пешеходов.

Не допускается - движение грузового транспорта.

Пешеходные переходы через проезжую часть допускается в уровне проезжей части.

Ширину проектируемых улиц и дорог определяем путем расчета на основе их классификации СП 42.13330 - с учетом состава и количества элементов, размещаемых в пределах поперечного профиля (включая зоны для прокладки сетей инженерно-технического обеспечения), с последующим закреплением красными линиями.

Классификация и расчетные параметры улиц и дорог сельских поселений в соответствии СП 42.13330.

Таблица 2

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане без виража, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Местные	40	3,0	2	80	80	600	250	1,5

улицы								
-------	--	--	--	--	--	--	--	--

## **Инженерная инфраструктура**

Прокладка новых коммуникаций и реконструкция существующих проектом не предусматривается.

## **Приложение №1**

**Технические условия и (или) заключение о возможности обеспечения территории сетями инженерно-технического обеспечения.**

## **Приложение №2**

**Материалы и результаты инженерных изысканий,  
используемые при подготовке проекта планировки  
территории.**

### **Приложение №3**

**Задание на проведение инженерных изысканий, используемые  
при подготовке проекта планировки территории.**