



МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Дмитрия Донского ул., д. 1, Калининград, 236007
тел. 8 (4012) 599-900, 8 (4012) 599-903, e-mail: mingrad@gov39.ru; http: mingrad.gov39.ru

21.08.2023 № 5874-МГП

На № 1671-ю от 15.08.2023

На исх. № 62Кр-8/2023 от 11.08.2023



Генеральному директору
ООО «СЗ «КУРШСКАЯ РИВЬЕРА»

И.В. Гончарову
ул. Спортивная, д. 5, этаж 1, помещ. 14,
г. Черняховск Калининградская обл. 238150

Директору
ГБУ КО «Центр кадастровой оценки
и мониторинга недвижимости»

Т.В. Добшиковой
E-mail: cko@gov39.ru

Администрация МО «Зеленоградский
муниципальный округ»

Документация по планировке
территории с условным номером
34-22 ПШО

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии документации по планировке территории требованиям,
указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Наименование документации по планировке территории: Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в целях строительства жилого квартала в поселках Сосновка и Вербное Зеленоградского муниципального округа Калининградской области.

Вид документации по планировке территории (далее – ДПТ): проект планировки территории (далее – ПП) с проектом межевания в его составе (далее – ПМ).

2. Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «КУРШСКАЯ РИВЬЕРА».

3. Разработчик: Государственное бюджетное учреждение Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (г. Калининград).

4. Основания для разработки ДПТ:

– поручение Губернатора Калининградской области (А.А. Алиханова) от 28.04.2012 №7-МЭП/пртк (п. 1.10) Протокола заседания совета по улучшению инвестиционного климата в Калининградской области;

– соглашение № 170 «О реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство жилого квартала в поселках Сосновка и Вербное Зеленоградского

городского округа Калининградской области» от 03.10.2022», заключенное Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области с ООО «СЗ «КУРШСКАЯ РИВЬЕРА»;

– определение п. 4 (а) постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

5. Описание проектируемой территории:

Территория, отношении которой осуществлена подготовка ДПТ площадью 134,1 га, находится в границах г. Зеленоградска (пос. Сосновка) и пос. Вербное Зеленоградского муниципального округа Калининградской области, граничит:

– СЕВЕР: граница населенного пункта п. Сосновка, земли сельскохозяйственного использования, крестьянского хозяйства;

– ЮГ: граница населенного пункта п. Сосновка, улица Луговая – автомобильная дорога регионального значения IV технической категории «Вишнево-Сосновка-Вербное-Гусево», существующая в основном индивидуальная жилая застройка и жилые/садовые дома СНТ «Сосновка»;

– ЗАПАД: автомобильная дорога федерального значения «Калининград – Зеленоградск» с подъездом к аэродрому «Храброво, существующая индивидуальная жилая застройка;

– ВОСТОК: граница населенного пункта п. Вербное, земли крестьянского хозяйства. Общая численность населения 16,3 тыс. чел, расчетная – 14,835 чел.

6. Цель подготовки ДПТ:

ДПТ разработана в целях выделения элементов планировочной структуры жилого квартала, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ЗПР ОКС), границ территорий общего пользования, определения местоположения границ образуемых/изменяемых земельных участков.

7. На согласование представлена ДПТ следующем составе:

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть.

Раздел 1. Графическая часть (основная утверждаемая часть)

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Стадия	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж планировки территории	ПП – 1	М 1:2000
2	Чертеж красных линий	ПП – 1	М 1:2000

Раздел 2.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Раздел 3. Графическая часть:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Стадия	Масштаб
1	2	3	4
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории	ПП – 3	М 1:10 000
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ПП – 4	М 1:2000

3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий со схемой границ территорий объектов культурного наследия	ПП – 5	М 1:2000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства в т.ч. линейных, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП – 6	М 1:500
5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ПП – 7	М 1:2000
6	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений	ПП – 8	М 1:2000
6	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	ПП – 9	М 1:2000

Раздел 4.

Пояснительная записка.

Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке ПП:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологических изыскания;

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Графическая часть:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Стадия	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории (основная часть)	ПМ – 1	М 1:2000

Раздел 2. Текстовая часть.

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Стадия	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж по обоснованию проекта межевания	ПМ – 2,3,4	М 1:2000

Состав и содержание ДПТ соответствует требованиям ст.ст. 42-43 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ).

В рамках ДПТ планируется освоить земельные участки с кадастровыми номерами 39:05:000000:2806, 39:05:011004:515 и 39:05:051207:559 с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства», находящиеся в собственности Калининградской области, расположенные в границах поселков Сосновка и Вербное с целью размещения жилой застройки и сопутствующих объектов в сфере услуг первичной ступени коммунального, социального обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур, в том числе размещения бальнеологического центра и комплексного благоустройство территории (соглашение № 170 от 03.10.2022).

ПП в соответствии со ст. 42 ГрК РФ установлены границы ЗПР ОКС:

– жилого назначения (малоэтажной, блокированной, индивидуальной застройки), со встроенно-пристроенными помещениями (поликлиники, объекты общественного питания т.д.);

– детских дошкольных учреждений – 5 шт. общей вместимостью 860 мест (600+180+80), резерв земель позволяет увеличить общую вместимость до 1115 мест без изменения существующих планировочных решения (данные раздела 2 ПП);

– среднего общего образования – 2 шт., вместимостью до 1240 в южной части территории ПП и на 260 мест в западной части территории проектирования,

– спорта, курортной деятельности, торговли, а также установлены границы территорий общего пользования (улично-дорожной сети, благоустройство территории). ПМ определено местоположение границ образуемых участков (ст. 43 ГрК РФ).

ПП установлены границы территорий общего пользования (улично-дорожная сеть), которые закреплены красными линиями, в том числе учтен существующий подъезд к введенным в эксплуатацию многоквартирным домам согласно схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 39:05:011004:96 в пос. Сосновка.

Подготовка ДПТ в отношении территорий, применительно к которым предложены проектные решения, осуществлена на основании (ч. 10 ст. 45 ГрК РФ):

1) Схемы территориального планирования Калининградской области, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 10.07.2023 № 314 (далее – СТП КО), которой в отношении рассматриваемой территории размещение объектов регионального значения не планируется.

2) Генерального плана МО «Зеленоградский МО», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 31.03.2021 № 166 (далее – Генеральный план), согласно которому в границах территории проектирования, отнесенной в основном к функциональной жилой зоне, предусмотрено размещение объектов местного значения: спортивного сооружения и улиц.

2) Правил землепользования и застройки МО «Зеленоградский МО», утвержденных решением ОСД МО «Зеленоградский городской округ» от 31.08.2021 № 99, так как образуемые земельные участки соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон (*п. 4 ст. 85 Земельного кодекса РФ*).

По СТП КО и Генеральному плану территория проектирования расположена в особо охраняемой природной территории Федерального значения – лечебно-оздоровительной местности, курорт. В соответствии с основными понятиями Федерального закона от 23.02.1995 № 26-ФЗ (в ред. федерального закона от 28.12.2013 № 406-ФЗ) «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» курорт федерального значения – это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая территория, находящаяся в установленном порядке в ведении федеральных органов государственной власти (слово «природная» исключено) Законом № 406-ФЗ).

По материалам документов территориального планирования, градостроительного зонирования, информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Калининградской области в границах территории проектирования земли лесфонда, особо охраняемые природные территории отсутствуют, что также подтверждается письмом Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 15.06.2023 № 3706-ОС и исключает необходимость согласования ДПТ в соответствии с требованиями ч. 12.3 ст. 45 ГрК РФ.

В границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка ДПТ, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют.

ПМ предполагается изъятие земельных участков для муниципальных нужд, что согласовано в соответствии с требованиями ч. 12.4 ст. 45 ГрК РФ с уполномоченным органом на принятие решения об изъятии земельных участков – администрацией МО «Зеленоградский муниципальный округ».

ДПТ согласована главой администрации МО «Зеленоградский МО» от 28.07.2023 № 3365/01-43 (п. 3 (2) ст. 42, части 12.4, 12.7 ст. 45 ГрК РФ).

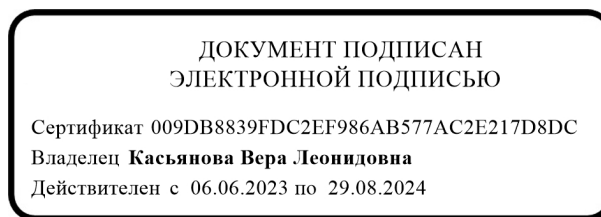
В составе ДПТ представлено **уведомление** Управления Росреестра по Калининградской области об отсутствии в результате геодезических и картографических работ сведений, составляющих государственную тайну материалов ДПТ от 26.04.2023 № 03-75/00439.

8. ВЫВОДЫ

ДПТ соответствует требованиям, указанным в ч. 10 ст. 45 ГрК РФ.

Указанная ДПТ в соответствии с требованиями ст.ст. 5.1, 46 ГрК РФ подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях.

Министр



В.Л. Касьянова