ПРОЕКТ

|  |
| --- |
| **ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  **«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ»**  Дм. Донского ул., д.1, Калининград, 236007, тел. (4012) 604-433  факс (4012) 604-434, e-mail: post.cko39@mail.ru; <http://www.cko.gov39.ru> |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СВЕТЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА   
СВЕТЛОГОРСКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ОЛЬХОВАЯ –   
БАЛТИЙСКИЙ ПР-Д – УЛ. ВЕРЕЩАГИНА**

**Материалы по обоснованию генерального плана**



2024 год

|  |
| --- |
| **ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  **«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ»**  Дм. Донского ул., д.1, Калининград, 236007, тел. (4012) 604-433  факс (4012) 604-434, e-mail: post.cko39@mail.ru; <http://www.cko.gov39.ru> |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СВЕТЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА   
СВЕТЛОГОРСКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ОЛЬХОВАЯ –   
БАЛТИЙСКИЙ ПР-Д – УЛ. ВЕРЕЩАГИНА**

**Материалы по обоснованию генерального плана**

Директор Корягин С.В.

Заместитель директора Черненко П.В.

2024 год

**СОСТАВ**

**проекта** **внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области применительно к части города Светлогорска**

**в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина**

| **Номер тома** | **Обозна-чение** | **Наименование** | **Приме-чание** |
| --- | --- | --- | --- |
| - | ПЗ | Положение о территориальном планировании | - |
| 1.1 | Карты планируемого размещения объектов местного значения городского округа | - |
| 1.2 | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав городского округа | - |
| 1.3 | Карта функциональных зон городского округа | - |
| - | ПЗ | Материалы по обоснованию генерального плана | - |
| 2.1 | Карта территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения | - |
| - |
| - |
| 2.2 | Карта зон с особыми условиями использования территории | - |
| 2.3 | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | - |
| 2.4 | Карта существующих функциональных зон городского округа | - |

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Должность** | **Фамилия, инициалы** |
| Директор ГБУ КО «ЦКОИМН» | Корягин С.В. |
| Заместитель директора | Черненко П.В. |
| Начальник отдела | Охрименко Д.В. |
| Заместитель начальника отдела территориального планирования | Мехоношина М.В. |
| Заместитель начальника отдела территориального планирования | Шевень А.Н. |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………………………..6](#_Toc145590750)

НОРМАТИВНАЯ БАЗА……………………………………………………………….....8

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН………....11

# ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Светлогорский городской округ» применительно к части города   
Светлогорска в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН»)   
в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 23.09.2024 № \_\_\_\_\_.

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно   
к части города Светлогорска в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д –  
ул. Верещагина в части функционального зонирования в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010006:25, 39:17:010006:352, 39:17:010006:352, 39:17:010006:29.

Ко всей остальной территории муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области применяются положения   
по территориальному планированию, установленные в генеральном плане муниципального образования «Светлогорский городской округ», утвержденного  
в редакции приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 14.07.2023 № 316.

# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Разработка генерального плана осуществлялась с соблюдением требований следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004   
   № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 14.12.2006 № 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ»;
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент   
   о требованиях пожарной безопасности»;
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
9. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № l0l-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
11. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
12. Федеральный закон от 28.06.20l4 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании   
    в Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 24.06.l998 № 89-ФЗ «Об отходах производства   
    и потребления»;
14. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
15. Закон Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532   
    «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона   
    «О государственной регистрации недвижимости) в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости);
17. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации   
    от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации   
    от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению   
    в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;
19. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации   
    от 21.07.2016 № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования»;
20. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации   
    от 19.07.2019 № 442 «Об организации работ по размещению на официальном сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» xsd-схемы, используемой для формирования;
21. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации   
    от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории,   
    и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;
22. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра   
    и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
23. Приказ Федеральной Службы Безопасности РФ от 02.06.2006 № 238   
    «О пределах пограничной зоны на территории Калининградской области»;
24. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2. 07,01-89\*. Утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;
25. СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов, Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы;
26. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;
27. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
28. СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод   
    от загрязнения»;
29. СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
30. Закон Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
31. Закон Калининградской области от 27 декабря 2019 года № 378   
    «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области»;
32. Закон Калининградской области от 30.11.2016 № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области;
33. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 311 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Социально-экономическое развитие Калининградской области»;
34. Постановление Правительства Калининградской области от 02.08.2012 года   
    № 583 «О Стратегии социально-экономического развития Калининградской области   
    на долгосрочную перспективу»;
35. [Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2023   
    № 314 «Об утверждении схемы территориального планирования Калининградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Калининградской области»;](https://docs.cntd.ru/document/561761945)
36. Постановление Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов   
    в границах данных зон»;
37. Постановление Правительства Калининградской области от 30.06.2023 № 297 «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области»;
38. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области   
    от 23.11.2019 № 649 (в редакции приказа от 23.08.2022 № 414);
39. Распоряжение Губернатора Калининградской области № 41-р   
    от 22.08.2022 г. «Об утверждении схемы и программы перспективного развития энергетики Калининградской области на 2023-2027 годы и признании утратившим силу отдельного решения Губернатора Калининградской области»;
40. Устав муниципального образования «Светлогорский городской округ», утвержденный решением окружного Совета депутатов Светлогорского городского округа от 29.10.2018 № 32;
41. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 14.07.2023 № 316 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области»;
42. Муниципальные программы, утвержденные постановлениями администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ».

**ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

Изменения в генеральный план вносятся применительно к части города Светлогорска в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д –  
ул. Верещагина в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010006:25, 39:17:010006:352, 39:17:010006:353, 39:17:010006:29   
в границы функциональных зон «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», «Общественно-деловая зона», «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)», «Зона отдыха» в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории муниципального образования «Светлогорский городской округ».

На земельном участке с кадастровым номером 39:17:010006:353, относимом  
к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», планируется размещение многоквартирных среднеэтажных (этажностью 7 этажей) секционных жилых домов со встроенными сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания суммарной жилой площадью   
23500,00 кв. м. С учётом нормы жилищной обеспеченности, приведённой   
в материалах действующего генерального плана Светлогорского городского округа (раздел 2.7 «Развитие жилищного фонда» тома II материалов по обоснованию генерального плана в ред. приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 14.07.2023 № 316; раздел 2 «Проектная часть»)   
35 кв. м/чел., расчётная численность населения территории этого земельного участка составит 23500/35=672 чел. Потребность в местах в учебных заведениях   
для такой численности населения, рассчитанная в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Калининградской области   
(в ред. постановления Правительства Калининградской области от 30.06.2023 № 297; таблица 50) составит: дошкольные образовательные учреждения общего типа   
33 места; общеобразовательные организации среднего общего образования 67 мест. Количество личных автомобилей для населения этой территории, рассчитанное   
в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Калининградской области для стандартного жилья 70 мест хранения легковых автомобилей на 100 квартир постоянного населения в пределах территорий жилой застройки (таблица 45) с учётом расчётного размера домохозяйства 2,9 чел. составит 672/2,9/100\*70=162 автомобиля.

Расчётное количество мест в образовательных учреждениях для населения территории, планируемой к отнесению к функциональной зоне «Зона смешанной   
и общественно-деловой застройки», является незначительным, не требующем размещения учреждений образования либо достаточным размещения встроенного (встроенно-пристроенного) детского дошкольного образовательного учреждения   
на 35 мест.

Расчётное количество автомобилей населения территории, планируемой   
к отнесению к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», является незначительным, не требующим изменения в транспортной инфраструктуре рассматриваемой территории.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010006:25, 39:17:010006:352, а также части земельного участка с кадастровым номером 39:17:010006:29 планируется отнесение к функциональной зоне «Общественно-деловая зона». На данных земельных участках планируется строительство объектов гостиничного обслуживания.

**Функционально-планировочный баланс территории**

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Показатели** | **Существующее положение** | | **Проектное предложение** | |
| **га** | **%** | **га** | **%** |
|  | Общая площадь земель в границах проекта внесения изменений  в генеральный план, в т.ч.: | 62,69 | 100 | 62,69 | 100 |
| 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 4,12 | 6,57 | 4,12 | 6,57 |
| 2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 0,26 | 0,40 | 0,26 | 0,40 |
| 3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) | 2,03 | 3,24 | 2,03 | 3,24 |
| 4 | Зона смешанной и общественно-деловой застройки | 4,89 | 7,80 | 5,99 | 9,55 |
| 5 | Общественно-деловые зоны | 1,42 | 2,28 | 4,73 | 7,55 |
| 6 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 1,50 | 2,39 | 1,50 | 2,39 |
| 7 | Зона специализированной общественной застройки | 2,05 | 3,27 | 2,05 | 3,27 |
| 8 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,29 | 0,46 | 0,29 | 0,46 |
| 9 | Зона транспортной инфраструктуры | 7,70 | 12,28 | 7,70 | 12,28 |
| 10 | Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 17,13 | 27,33 | 16,19 | 25,83 |
| 11 | Зона отдыха | 21,30 | 33,98 | 17,84 | 28,46 |