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**

**Положение о территориальном планировании**



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**

**Положение о территориальном планировании**

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

[РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СВЕТЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА СВЕТЛОГОРСКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ОЛЬХОВАЯ –  
БАЛТИЙСКИЙ ПР-Д – УЛ. ВЕРЕЩАГИНА 6](#_Toc177042111)

[Глава 1. Общие положения 6](#_Toc177042112)

[Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения и характеристики зон с особыми условиями использования территорий г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ» в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина 7](#_Toc177042113)

[Глава 3. Сведения о планируемых для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ» в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объектах регионального значения 9](#_Toc177042115)

[Глава 4. Сведения о планируемых для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ» в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объектах федерального значения 11](#_Toc177042116)

[Глава 5. Параметры и описание функциональных зон МО «Светлогорский городской округ». Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 11](#_Toc177042117)

# РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СВЕТЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА СВЕТЛОГОРСКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ОЛЬХОВАЯ – БАЛТИЙСКИЙ ПР-Д – УЛ. ВЕРЕЩАГИНА

## Глава 1. Общие положения

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, 39:17:010006:353, 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.

## Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения и характеристики зон с особыми условиями использования территорий г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ» в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина

Планируемые для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ»  
в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объекты местного значения в области водоснабжения.

Таблица 1

| **№ п/п** | **Назначение объекта** | **Наименование объекта и мероприятие** | **Основные характеристики объекта\*** | **Местоположение объекта** | **Срок реализации** | **Характеристика зон с особыми условиями использования территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Водопроводные сети | Реконструкция водопроводной сети | Диаметр 160 -200 мм | г. Светлогорск  ул. Ольховая,  ул. Балтийская,  ул. Ленина,  ул. Верещагина | 2023–2030 | Определить проектом |

\*уточняются при проектировании

Планируемые для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ»   
в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объекты местного значения в области водоотведения.

Таблица 2

| **№ п/п** | **Назначение объекта** | **Наименование объекта и мероприятие** | **Основные характеристики объекта\*** | **Местоположение объекта** | **Срок реализации** | **Характеристика зон с особыми условиями использования территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Канализационные сети и сооружения | Строительство сети канализации | Протяженность – 1,98 км | Светлогорский городской округ | 2023-2040 | Определить проектом |

\*уточняются при проектировании

Планируемые для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ»   
в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объекты массового отдыха, благоустройства и озеленения местного значения.

Таблица 3

| **№ п/п** | **Назначение объекта** | **Наименование объекта и мероприятие** | **Основные характеристики объекта** | **Местоположение объекта** | **Срок реализации** | **Характеристика зон с особыми условиями использования территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Парки, скверы, бульвары, набережные, пляжи и др. | Благоустройство поймы р. Светлогорки | Определить проектом | г. Светлогорск/зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | До 2030 | Не требуется установление зон с особыми условиями использования территории |

\*уточняются при проектировании

## Глава 3. Сведения о планируемых для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ» в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объектах регионального значения

Согласно проекту Схемы территориального планирования Калининградской области в границах рассматриваемой территории расположены следующие объекты регионального значения.

Сведения о видах, назначении, наименованиях и основных характеристиках планируемых объектов регионального значения в области гидротехнических сооружений перечислены в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид объекта** | **Наименование** | **Местоположение** | **Основные характеристики\*** | **Назначение** | **Планируемый срок ввода в эксплуатацию** | **Зоны с особыми условиями использования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Объекты, обеспечивающие осуществление берегоукрепительных и противопаводковых мероприятий; объекты инженерной защиты территории; гидротехнические сооружения; объекты | Строительство противооползневых сооружений в районе Гаузупского ручья в г. Светлогорске | Светлогорский городской округ | Ориентировочная протяженность 1 км | Объект берегозащиты (гидротехническое сооружение) | Первая очередь | Установление зон с особыми условиями использования территорий не требуется |
| 1 | Строительство пляжеудерживающих сооружений от г. Светлогорска до г. Пионерский Калининградской области | Светлогорский городской округ, Пионерский городской округ | Ориентировочная протяженность  4 км | Первая очередь |

\*Основные характеристики объекта уточняются при проектировании.

Сведения о видах, назначении, наименованиях и основных характеристиках планируемых объектов регионального значения в области туризма перечислены в таблице 5.

Таблица 5

| **№ п/п** | **Вид объекта** | **Наименование** | **Местоположение** | **Основные характеристики**\* | **Назначение** | **Планируемый срок ввода в эксплуатацию** | **Зоны с особыми условиями использования** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Объекты, необходимые для создания благоприятных условий  для развития туризма в Калининградской области | Строительство 1-й очереди веломаршрута по территории Приморской рекреационной зоны Калининградской области вдоль Балтийского побережья от Куршской косы до Балтийской косы  (от г. Зеленоградска (въездное КПП на Куршскую косу) до МО «Поселок Приморье» Светлогорского района (включительно)) | Зеленоградский муниципальный округ, Светлогорский городской округ, Пионерский городской округ | Протяженность – 33,94 км | Развитие туризма в Калининградской области | Первая очередь | Установление зон с особыми условиями использования территорий не требуется |

\*Основные характеристики объекта уточняются при проектировании.

## 

## Глава 4. Сведения о планируемых для размещения на территории г. Светлогорск муниципального образования «Светлогорский городской округ» в границах ул. Ольховая – Балтийский пр-д – ул. Верещагина объектах федерального значения

Согласно документам территориального планирования Российской Федерации размещение объектов федерального значения в границах проекта не предусмотрено. Таким образом материалы действуют в утвержденной редакции генерального плана.

## Глава 5. Параметры и описание функциональных зон МО «Светлогорский городской округ». Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

В пределах границы территории г. Светлогорска, в отношении которой вносятся изменения устанавливаются следующие функциональные зоны:

* Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
* Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
* Зона смешанной и общественно-деловой застройки;
* Многофункциональная общественно-деловая зона;
* Общественно-деловые зоны;
* Зона специализированной общественной застройки;
* Зона инженерной инфраструктуры;
* Зона транспортной инфраструктуры;
* Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
* Зона отдыха.

**Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

**(от 5 до 8 этажей, включая мансардный)**

13. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

14. Параметры зоны застройки среднеэтажными жилыми домами:

1) максимальная этажность – 7 этажей;

2) коэффициент плотности застройки – 0,8.

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами   
(до 4 этажей, включая мансардный)**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) предназначена для застройки преимущественно малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами:

1) максимальная этажность – 4 этажа, включая мансардный, для блокированной жилой застройки – 3 этажа;

2) коэффициент плотности застройки – 0,6.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена   
для застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг   
и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

1) максимальная этажность – 3 этажа, включая мансардный;

2) коэффициент плотности застройки – 0,4.

Зона смешанной и общественно-деловой застройки

Зона смешанной и общественно-деловой застройки предназначена   
для застройки общественно-деловыми и жилыми зданиями, сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Параметры зоны смешанной и общественно-деловой застройки:

1) максимальная этажность зданий – 7 этажей;

2) коэффициент плотности застройки – 1,8.

**Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена   
для застройки объектами делового и коммерческого назначения, торговли, общественного питания с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения, гостиниц, пансионатов, домов отдыха, а также объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Параметры многофункциональной общественно-деловой зоны:

1) максимальная этажность зданий – 5 этажей;

2) коэффициент плотности застройки – 3,0.

Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения торговых центров (торговая площадь которых составляет более 5000 кв. м) и гостиничных комплексов с размещением сопутствующих объектов инженерной инфраструктуры.

Параметры общественно-деловой зоны:

1. площадь – 4,73 га.

**Зона специализированной общественной застройки**

Зона специализированной общественной застройки предназначена   
для застройки преимущественно объектами социального назначения в том числе отдельно стоящими объектами дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением, научных организаций, объектов культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий, сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного и транспортного обеспечения.

Параметры зоны специализированной общественно-деловой застройки:

1) максимальная этажность зданий – 5 этажей;

2) коэффициент плотности застройки – 2,4.

**Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена преимущественно   
для размещения объектов водоснабжения, объектов водоотведения, объектов теплоснабжения, объектов газоснабжения, объектов электроснабжения, объектов связи, инженерной инфраструктуры иных видов, в том числе коридоров пропуска коммуникаций.

Параметры зоны инженерной инфраструктуры:

1. площадь – 0,29 га.

**Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена преимущественно   
для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры иных видов, объектов улично-дорожной сети и сопутствующих объектов.

Параметры зоны транспортной инфраструктуры:

1. площадь – 7,70 га.

Зона озелененных территорий общего пользования   
(парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных, городских лесов, зеленых насаждений, предназначенных для благоустройства территории, размещения плоскостных спортивных сооружений.

Параметры зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

1. площадь – 16,19 га.

Зона отдыха

Зона отдыха предназначена для размещения детских оздоровительных учреждений, оздоровительно-спортивных лагерей, детских круглогодичных спортивно-оздоровительных центров, пляжей, полей для гольфа, а также сопутствующими объектами инженерной и транспортной (парковки) инфраструктуры, объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания.

Параметры зоны отдыха:

1) предельная этажность основных и вспомогательных зданий –   
до 4 этажей, включая мансардный;

2) коэффициент плотности застройки – 0,8.