

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**

в границах улиц Красная – Степана Разина – Шиллера в городе Калининграде

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

236007, г.Калининград, ул.Дм.Донского, д.1

Факт.адрес: 236022, г.Калининград, ул.Дм.Донского, д.7/11,

тел. (4012) 604-433, 604-438

e-mail: post.cko39@mail.ru

Заказчик: Каджоян Ю. С.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**

в границах улиц Красная – Степана Разина – Шиллера в городе Калининграде

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директор

_____ Т. В. Добшикова

Руководитель проекта

_____ П. В. Черненко

г. Калининград, 2022 г.

Справка руководителя проекта

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской обл. (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 04 декабря 2018 г. № 736).

Руководитель проекта _____ П.В. Черненко

Общий состав проекта планировки территории с проектом межевания в его составе

Проект планировки территории

Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания территории

Основная (утверждаемая) часть

Раздел 5. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7. Графическая часть. Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Основная утверждаемая часть проекта планировки территории

1. Графическая часть:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры.	ПП-1	1:1000
2	Чертеж красных линий	ПП-2	1:1000

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
 Положение об очередности планируемого развития территории.

Содержание текстовых материалов (пояснительной записки)

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
1.1. Плотности и параметры застройки территории	7
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	8
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства.....	10

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка Проекта планировки территории в границах улиц Красная – Степана Разина – Шиллера в городе Калининграде, находится в центральной части г. Калининграда, в кадастровом квартале 39:15:121550.

Площадь территории проекта составляет 4,82 га.

Настоящим проектом планируется размещение объектов делового управления и элементов улично-дорожной сети.

Размещение указанных объектов планируется при условии обеспечения устойчивого развития территорий в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, соответствующих решениям генерального плана муниципального образования Городской округ «Город Калининград», карте градостроительного зонирования и градостроительным регламентам состава Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской округ «Город Калининград».

1.1. Плотности и параметры застройки территории

Территория, в отношении которой подготовлен Проект планировки территории в границах улиц Красная – Степана Разина – Шиллера в городе Калининграде, в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования, находится в территориальных зонах:

— ЖИ-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов»;

— СП-3 «Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов»

— ОЦ/Е «Зона общественных центров».

В зоне ЖИ-3 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

— максимальная/минимальная площадь земельного участка для индивидуальной жилой застройки – 1200/400 м²; для блокированной застройки – 400/200 кв. м. Для прочих видов разрешённого использования максимальная/минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

— минимальные отступы от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) 5 м.

- минимальные отступы от красных линий проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) 3 м.
- минимальные отступы от границ земельного участка 3 м.
- максимальная высота зданий, строений, сооружений для индивидуальной жилой застройки, для блокированной застройки 10 м. Для прочих видов разрешённого использования 14 м. Для зданий, строений, сооружений вспомогательного вида разрешённого использования 4 м;
- максимальный процент застройки – малоэтажная многоквартирная застройка 50%, ИЖД 40%, блокированная застройка 80%, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование 60%, прочие виды разрешённого использования 70%;
- минимальный процент озеленения земельного участка – малоэтажная многоквартирная застройка 20%, ИЖД 40%, для объектов делового управления – не подлежит установлению.

В границах иных территориальных зон размещение зданий, строений, сооружений настоящим проектом планировки территории не планируется.

Максимальная плотность застройки территории в случае размещения объектов делового управления в границах территориальной зоны ЖИ-3 (раздел 1.2 «Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур») составит 28 тыс. кв. м общей площади на га.

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

Проектом планировки территории в границах улиц Красная – Степана Разина – Шиллера в городе Калининграде предусмотрено размещение объектов делового управления.

Объект делового управления – административное здание планируется к размещению на **участке территории** площадью 0.7 тыс. кв. м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **иные допустимые параметры планируемых к размещению объектов капитального строительства** **приведены** в п.1.1 «Плотности и параметры застройки территории».

Размещение объектов капитального строительства жилого, производственного назначения настоящим проектом планировки не планируется.

Территория проекта планировки является застроенной территорией и обеспечена объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Размещение инфраструктурных объектов настоящим проектом планировки не планируется. Подключение планируемого к размещению объекта делового управления к сетям коммунальной инфраструктуры следует осуществлять в порядке подключения (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

Проектом планировки территории в границах улиц Красная – Степана Разина – Шиллера в г. Калининграде, не выделяется этапов (очереди) планируемого развития территории. Развитие территорий и размещение объектов капитального строительства, проектирование и строительство, следует осуществлять в соответствии с целесообразностью, спросом на их развитие и техническими возможностями.