



ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ КАЛИНИНГРАДА

ОТЧЕТ 7.3. ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА
ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕГЛАМЕНТОВ



ПРИЛОЖЕНИЕ: ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СУЩЕСТВУЮЩИХ
ДОКУМЕНТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.
ПРОЕКТЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ



ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ КАЛИНИНГРАДА

ОТЧЕТ 7.3. ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

**ПРИЛОЖЕНИЕ: ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ
СУЩЕСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.
ПРОЕКТЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ**

По заказу Фонда единого института развития в жилищной сфере.

Договор от 26 сентября 2016 г. № Ф-02/3-16 на разработку и внедрение стандартов комплексного развития территорий.

Этап 7. Опытное применение положений Книги 2: разработка объемно-пространственных регламентов развития застроенной территории Калининграда. Подэтап 7.3.

Отчет 7.3. Прогноз экономического эффекта от применения объемно-пространственных регламентов.

Приложение: предложения по совершенствованию существующих документов, регулирующих градостроительную деятельность. Проекты нормативно-правовых актов.

ВЫПОЛНЕНО

ООО «КБ Стрелка»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Денис Леонтьев, куратор проекта

ПАРТНЕРЫ

Варвара Мельникова

Алексей Муратов

Григорий Ревзин

Далия Сафиуллина

Александра Сытникова

ДИРЕКТОР ПРОЕКТА

Елена Мандрыко

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА

Яна Козак

КООРДИНАТОР ПРОЕКТА

Энже Абдуллина

КОМАНДА ПРОЕКТА

Валерия Загвоздкина

Снежана Кирпиченко

Алсу Фатехова

ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ ООО «КБ СТРЕЛКА»

Елена Короткова, руководитель

Дмитрий Соболев

Анна Фарберова

ФОТОГРАФИИ

Виталий Невар

из архива ООО «КБ Стрелка»

АРТ-ДИРЕКТОР

Ольга Яковleva

ДИЗАЙН, ВЕРСТКА

Илья Овчаренко

ВЫПУСКАЮЩИЙ РЕДАКТОР

Сергей Малик

КОРРЕКТУРА

Татьяна Торговичева

КОНСУЛЬТАНТЫ

Олег Брюхановский,
адвокат, член Адвокатской палаты города Москвы,
постоянный юридический консультант Института
«Стрелка»; как внешний юридический советник
сопровождал проведение архитектурных конкурсов
на проектирование нового здания Политехнического
музея, парка «Зарядье», нового здания ГЦСИ,
мастер-плана Международного финансового центра
в Рублево-Архангельском

Екатерина Гончарова,
ведущий архитектор ООО «КБ Стрелка»

Татьяна Гудзь,
кандидат экономических наук доцент
кафедры архитектуры и урбанистики
Пермского национального исследовательского
политехнического университета, генеральный
директор ООО «Полис консалтинг»

ПРЕДСТАВИТЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ, ИНСТИТУТОВ РАЗВИТИЯ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОРПОРАЦИЙ

ФОНД ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ (УЧРЕЖДЕН АО «ДОМ.РФ»)

Александр Плутник,
генеральный директор

Денис Филиппов,
заместитель генерального директора

Кристина Ишханова,
заместитель генерального директора

Антон Кирюхин,
руководитель направления по координации
деятельности в сфере городского планирования

Ольга Калашникова,
руководитель направления

Юлия Казинец,
руководитель пресс-службы

ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Антон Алиханов,
губернатор Калининградской области

Гарри Гольдман,
заместитель председателя Правительства
Калининградской области

Наталья Васюкова,
руководитель (директор) Агентства по архитектуре,
градостроению и перспективному развитию
Калининградской области

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

Алексей Силанов,
глава городского округа «Город Калининград»

Артур Крупин,
заместитель главы администрации, председатель
Комитета архитектуры и строительства

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Денис Салий,
первый заместитель руководителя

Иван Конов,
советник руководителя

СОДЕРЖАНИЕ

1. Об объемно-пространственном регламенте	8
2. Об объемно-пространственном регламенте Калининграда	9

ЧАСТЬ 1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С УЧЕТОМ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

3. Общая схема изменений	12
4. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	14
5. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»	32
6. Генеральный план городского округа «Город Калининград»	46
7. Схема регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»	47

ЧАСТЬ 2. ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭФФЕКТОВ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ОПР

8. Эффекты	50
9. Последовательность проявления эффектов	52
10. Бюджетные эффекты	54
11. Косвенные эффекты	71

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

12. Карта границ территориальных зон городского округа «Город Калининград»	81
13. Карта типов элементов улично-дорожной сети	82
14. Схема границ зон нормирования	84
15. Предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог	86
16. Сводная таблица параметров кварталов для зон нормирования	87
17. Перечень статистических данных, необходимых для расчета долгосрочных эффектов	88
18. Материалы по расчету бюджетных эффектов	90

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРОЕКТЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

19. Постановление «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа „Город Калининград“»	100
20. Постановление «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа „Город Калининград“ в новой редакции»	101
21. Постановление «О внесении изменений в Генеральный план городского округа „Город Калининград“».	102
22. Постановление «О внесении изменений в постановление «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа „Город Калининград“».	104

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

23. Сводная таблица регулируемых параметров	106
24. Зона И-1 (исторической индивидуальной застройки)	114
25. Зона И-2 (исторической малоэтажной застройки)	122
26. Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки)	130
27. Зона Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре)	138
28. Зона Ц-2 (многоэтажной застройки в центре)	146
29. Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии)	154
30. Зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии)	158
31. Зоны П-3 (среднеэтажной застройки на периферии)	162
32. Зона П-4 (многоэтажной застройки на периферии)	168
33. Зона Р-1 (развития малоэтажной застройки)	170
34. Зона Р-2 (развития среднеэтажной застройки)	174
35. Зона Р-3 (развития центральной застройки)	178
Библиография	184
Источники фотографий	186

СОСТАВ РАБОТ

СОГЛАСНО ДОГОВОРУ № Ф-02/З-16

НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ

КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- Подготовка предложений по совершенствованию существующих документов, регулирующих градостроительную деятельность, с целью формирования качественной жилой среды в соответствии с требованиями «Стандарта комплексного развития территорий», в том числе предложения по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки — с. 12–47.
- Проекты нормативно-правовых актов — с. 100–104.
- Проведение экономического анализа внедрения стандартов, в том числе перечень получаемых экономических эффектов — с. 50–77.

1. ОБ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОМ РЕГЛАМЕНТЕ

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ (ОПР) –

градостроительный документ, устанавливающий детальные требования к объемно-пространственным характеристикам застройки и ее взаимосвязи с открытыми общественными пространствами.

ОПР представляет собой новый подход к регулированию городской застройки и открытых общественных пространств.

ОПР предполагает высокий уровень контроля за обликом города: регулирование объемно-пространственных параметров застройки и параметров открытых общественных пространств, формирование сбалансированности и целостности облика города.

Цель ОПР – обеспечение поступательного, предсказуемого и целостного развития городской территории для создания и поддержания комфортной и жизнестойкой городской среды.

ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, ЗАЛОЖЕННЫЕ В ОСНОВЕ ОПР

СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ



СМЕШАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ



СОМАСШТАБНОСТЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ЧЕЛОВЕКУ



ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОТКРЫТЫХ ГОРОДСКИХ ПРОСТРАНСТВ



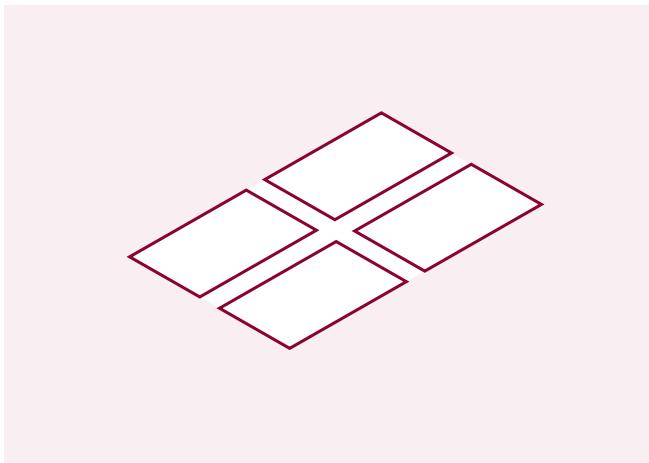
2. ОБ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОМ РЕГЛАМЕНТЕ КАЛИНИНГРАДА

ОПР Калининграда содержит требования к кварталам, открытым общественным пространствам и застройке. Параметры в регламенте представлены для застроенных территорий и территорий развития.

Требования к открытым общественным пространствам включают параметры улиц, площадей и озелененных территорий.

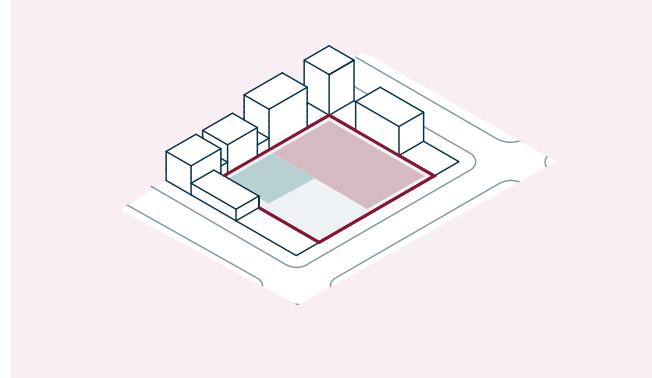
Требования к застройке включают параметры земельных участков, параметры пространственного конверта застройки, параметры уличного фронта и архитектурные параметры фасадов.

ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ



ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

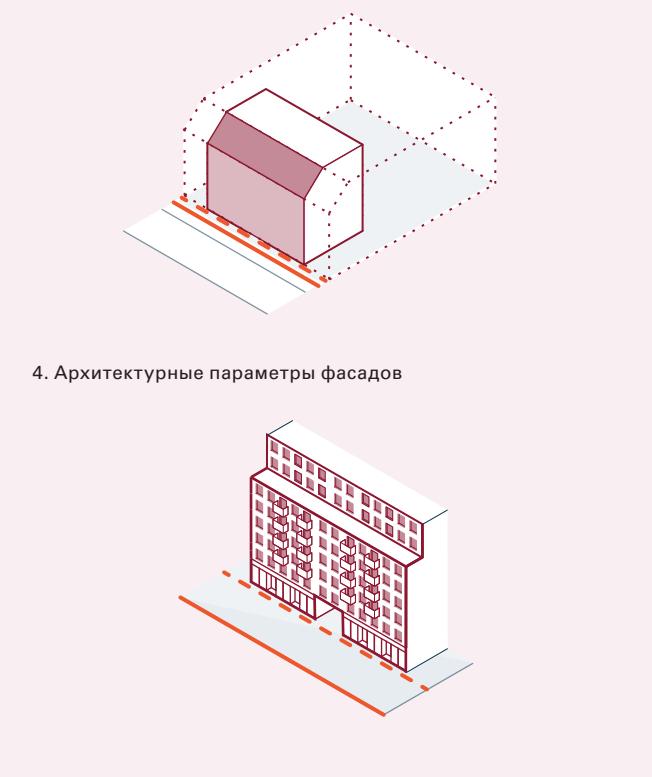
1. Параметры улиц
2. Параметры площадей и озелененных территорий



ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



1. Параметры земельных участков
2. Параметры пространственного конверта застройки



ЧАСТЬ 1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С УЧЕТОМ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 1 ВЫПОЛНЕНЫ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ № Ф-02/3-16
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Подготовка предложений по совершенствованию существующих документов, регулирующих градостроительную деятельность, с целью формирования качественной жилой среды в соответствии с требованиями «Стандарта комплексного развития территорий», в том числе предложения по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки. Проекты нормативно-правовых актов — с. 12–47.

3. Общая схема изменений	12
4. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	14
5. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»	32
6. Генеральный план городского округа «Город Калининград»	46
7. Схема регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»	47

3. ОБЩАЯ СХЕМА ИЗМЕНЕНИЙ

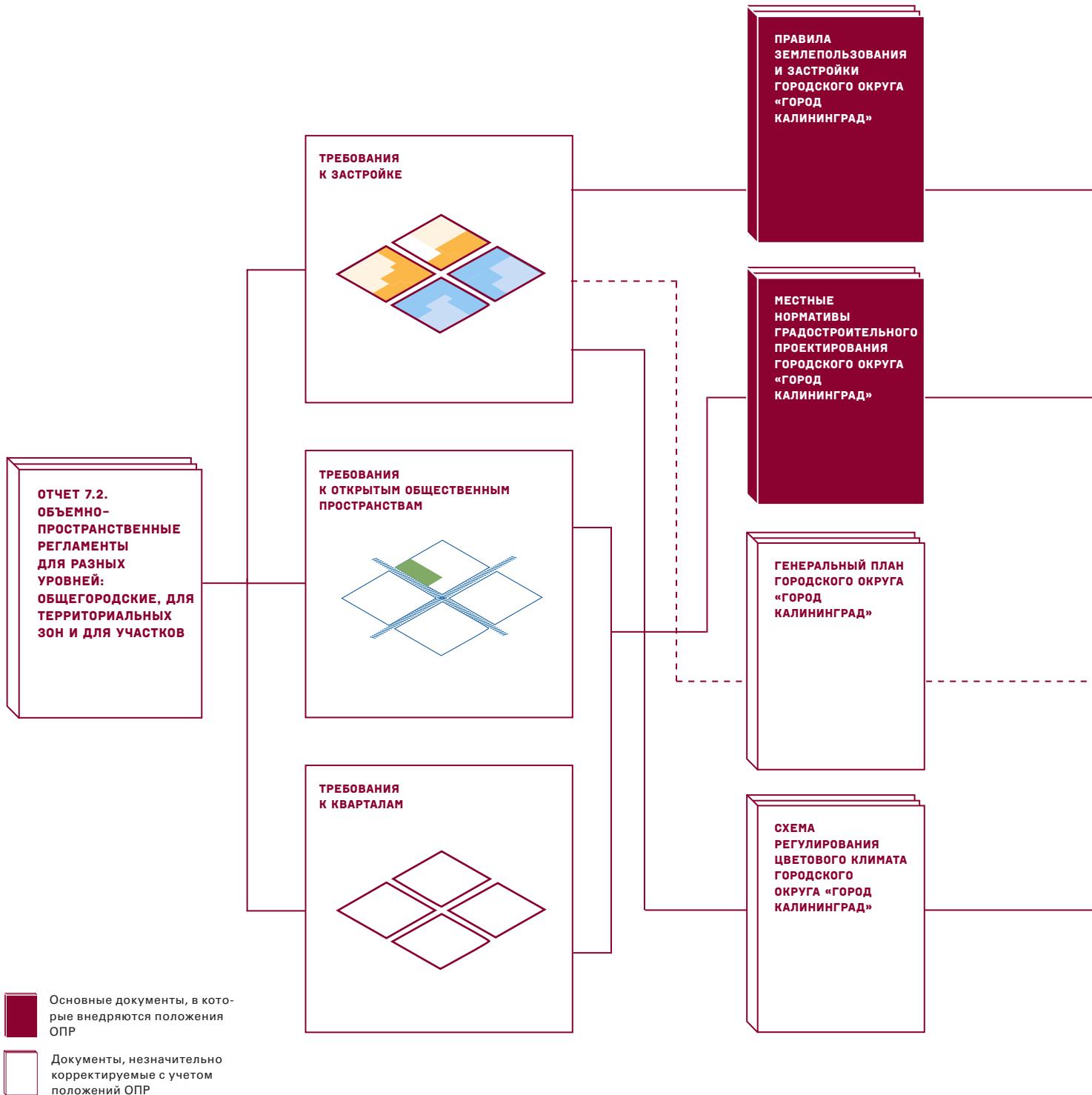
Положения ОПР предлагаются внедрить в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) и Местные нормативы градостроительного проектирования (МНГП).

В ПЗЗ предполагается согласно положениям ОПР добавление новых территориальных зон, изменение параметров застройки в жилых зонах и карты границ территориальных зон.

Требования к параметрам улиц в МНГП изменяются, к параметрам площадей, озелененных территорий и центров городской жизни — дополняются. В доку-

мент добавляются параметры кварталов (в действующей редакции отсутствуют).

На основе положений ОПР редактируется также Схема регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»: изменяются допустимые в зонах исторической застройки и застройки в центре цвета фасадов и кровель. Из Генерального плана исключаются положения, регулирующие этажность и коэффициент застройки жилых зон.



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» (ПЗЗ)



Документ корректируется и дополняется положениями ОПР.



Корректируются Карта границ территориальных зон и параметры застройки в жилых зонах в соответствии с зонированием ОПР. Добавляются новые территориальные зоны и Карта типов элементов улично-дорожной сети, в соответствии с ней дифференцируется ряд параметров, влияющих на интенсивность использования территории.

Полный список предложений по внесению изменений в ПЗЗ — с. 14.

МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ (МНГП) ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»



Документ корректируется и дополняется положениями ОПР.



Корректируются и дополняются существующие требования к открытым общественным пространствам (улично-дорожной сети, площадям и озелененным территориям, центрам городской жизни) и кварталам.

Полный список предложений по внесению изменений в МНГП — с. 32.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»



Документ корректируется с учетом положений ОПР.

Исключаются положения, регулирующие этажность и коэффициент застройки жилых зон.

Полный список предложений по внесению изменений в Генеральный план — с. 46.

СХЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦВЕТОВОГО КЛИМАТА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»



Документ корректируется с учетом положений ОПР.



Редактируются цветовые решения фасадов и кровель в зонах исторической застройки и застройки в центре города.

Полный список предложений по внесению изменений в Схему регулирования цветового климата — с. 47.

4. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИНЦИП ВНЕДРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

Действующая редакция ПЗЗ¹ корректируется и дополняется параметрами застройки ОПР. Изменяются градостроительные регламенты тех зон, в перечень видов разрешенного использования (далее – ВРИ) которых включена жилая застройка. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные в действующей редакции ПЗЗ для жилых зон, редактируются и дополняются. Состав территориальных зон дополняется новыми зонами.

Зоны на карте границ территориальных зон ПЗЗ изменяются для обеспечения соответствия этих зон параметрам, предусмотренным ОПР. При этом большинство границ территориальных зон, представленных в действующей редакции ПЗЗ, сохраняется без изменений. Перечень основных ВРИ объектов капитального строительства и земельных участков расширяется

с добавлением ВРИ жилой застройки в зонах застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами. Карта градостроительного зонирования ПЗЗ дополняется картой типов элементов улично-дорожной сети. На основании этой карты устанавливаются отдельные параметры земельных участков, пространственного конверта застройки и уличного фронта.

Документ также дополняется концепцией градостроительного зонирования, включающей принципы зонирования, задачи регулирования и правила установления параметров застройки. Принципы и задачи позволяют обосновать необходимость регулирования каждого из параметров и способствуют упрощению процедуры принятия решений о внесении в ПЗЗ изменений и выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ СОГЛАСНО ОПР

ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ПЗЗ		ИЗМЕНЕНИЯ СОГЛАСНО ОПР	
КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН	ОБНОВЛЕННАЯ КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН НА ОСНОВЕ ЗОНИРОВАНИЯ ОПР	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ
ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА		КАРТА ТИПОВ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ	КОНЦЕПЦИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ЗАДАЧИ РЕГУЛИРОВАНИЯ СОГЛАСНО ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ ПЗЗ		ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ РЕГУЛИРОВАНИЯ СОГЛАСНО ПРЕДЛАГАЕМЫМ ИЗМЕНЕНИЯМ	
<ol style="list-style-type: none">Установление градостроительных регламентов территориальных зон, в том числе предельных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ВРИ земельных участков.Установление границ территориальных зон на карте градостроительного зонирования.Определение положений о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.Определение положений об изменении ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.Определение порядка проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и особенностей публичных слушаний.Установление ВРИ и порядка градостроительного освоения территорий общего пользования.Определение положений, регулирующих внесение изменений в ПЗЗ и ответственность за их нарушение.		<ol style="list-style-type: none">Закрепление принципов градостроительного зонирования и задач регулирования параметров застройки.Установление расширенного перечня параметров застройки для решения выявленных² проблем городской среды и повышения ее качества.Дифференциация значений параметров в зависимости от типа элемента улично-дорожной сети, с учетом интенсивности его использования.Приведение карты градостроительного зонирования в соответствие с зонированием ОПР, основанным на типологии городских сред и интенсивности использования территории.	

¹ Утверждена решением городского Совета депутатов от 25.12.2017 № 339.

² См.: Отчет 7.2. Объемно-пространственные регламенты для разных уровней: общегородские, для территориальных зон и для участков. — М.: КБ Стрелка, 2018. — с. 30–33.

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА ВНЕДРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

Действующая редакция ПЗЗ состоит из восьми глав и пяти приложений.

Глава 1 «Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления» дополняется концепцией градостроительного зонирования, задачами регулирования и определениями дополнительно вводимых параметров застройки.

Глава 5 «Карта градостроительного зонирования» дополняется положениями о карте типов элементов улично-дорожной сети и описанием новой территориальной зоны, в главе изменяются описания некоторых территориальных зон.

Из главы 6 «Градостроительные регламенты» исключаются положения, не соответствующие ОПР³. Предельные

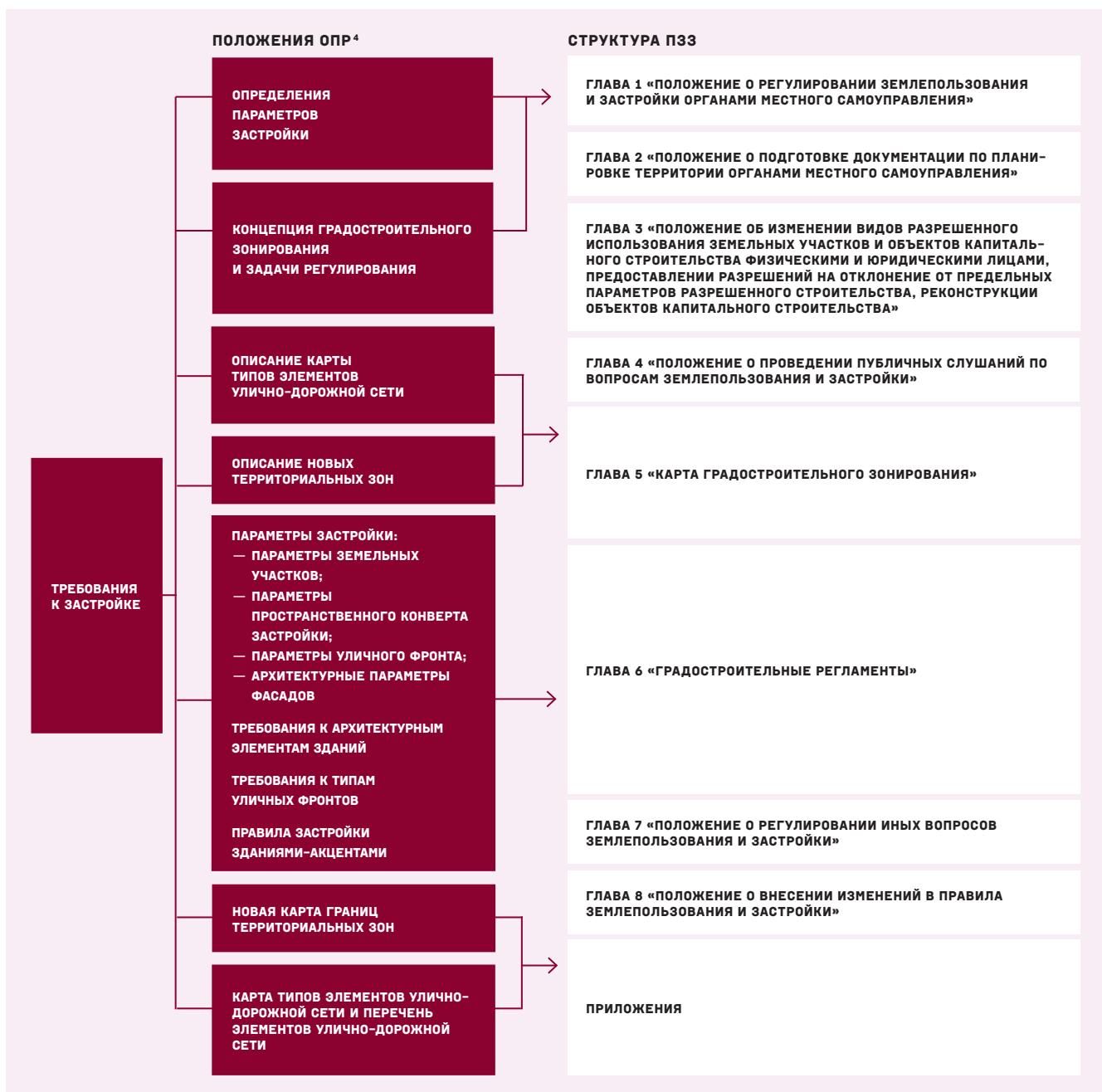
параметры жилых зон заменяются соответствующими параметрами ОПР, дополняются требованиями к архитектурным элементам зданий и типам уличных фронтов, правилами застройки зданиями-акцентами и правилами определения границ подзон в зонах развития.

В приложении № 1 «Карта градостроительного зонирования. Карта границ территориальных зон» существующая карта заменяется картой, разработанной на основе зонирования, предусмотренного ОПР.

ПЗЗ дополняются новыми приложениями, содержащими карту типов элементов улично-дорожной сети и перечень элементов улично-дорожной сети.

Развернутая схема внедрения в ПЗЗ требований ОПР представлена на с. 16.

ВНЕДРЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР В ПЗЗ



³ Положения, конфликтующие со значениями параметров ОПР или ограничивающие возможность их реализации.

⁴ Стрелки на схеме ведут к главе ПЗЗ, куда внедряются положения ОПР. При отсутствии стрелки глава либо не изменяется, либо корректируется для обеспечения соответствия положениям ОПР.

РАЗВЕРНУТАЯ СХЕМА ВНЕДРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ КАЛИНИНГРАДА

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ (Отчет 7.2, 44. Описание регулируемых параметров, с. 344–347)

КОНЦЕПЦИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗАДАЧИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ (Отчет 7.2, 12. Задачи и параметры регулирования, с. 34–35; 14. Концепция зонирования ОПР, с. 37)

ОПИСАНИЕ КАРТЫ ТИПОВ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

ОПИСАНИЕ НОВЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ-АКЦЕНТАМИ (Отчет 7.2, 34. Правила застройки зданиями-акцентами, с. 182–183)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ (Отчет 7.2, Часть 3. Регулируемые параметры, с. 60–181)

- параметры земельных участков;
- параметры пространственного конверта застройки;
- параметры уличного фронта;
- архитектурные параметры фасадов.

ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ (Отчет 7.2, 36. Улицы, с. 210–229)

ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ ЗДАНИЙ (Отчет 7.2, 39. Архитектурные элементы, с. 248–265)

ТРЕБОВАНИЯ К ТИПАМ УЛИЧНЫХ ФРОНТОВ (Отчет 7.2, 35. Уличные фронты, с. 186–207)

НОВАЯ КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (Отчет 7.3, 12. Карта границ территориальных зон городского округа «Город Калининград», с. 81)

КАРТА ТИПОВ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ (Отчет 7.3, 13. Картосхема типов улиц, с. 82–83)

ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ
(Отчет 7.2, 43. Перечень элементов улично-дорожной сети, с. 336–343)

НОВАЯ СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 1

Статья 2 Термины и определения

Статьи 3–6

Статья XX Концепция градостроительного зонирования и задачи регулирования

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНРИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 5. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 17 Состав и содержание карты градостроительного зонирования

Статья 18 Территориальные зоны, установленные на территории городского округа «Город Калининград»

Статьи 19–20

ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статьи 21–24

Статья 25 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 26 Особенности применения отдельных предельных параметров

Статьи 27–28

Статья 29 Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)

Статья 30 Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)

Статья 31 Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)

Статья 32 Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)

Статья 33

Статья 34 Градостроительный регламент зоны общественно-жилого назначения (ОЖ)

Статьи 35–57

Статья 58 Градостроительный регламент зоны малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ-1)

Статья 59 Градостроительный регламент зоны среднеэтажной застройки исторических районов (ЖИ-2)

Статьи 60–70

Статья 71 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

Статья 72 Требования к архитектурно-градостроительным решениям объектов капитального строительства

Статья XX Градостроительный регламент зоны малоэтажной застройки исторических территорий бывших рабочих поселков (ЖИ-3)

Статья XX Градостроительный регламент зоны развития малоэтажной застройки (ЖР-1)

Статья XX Градостроительный регламент зоны развития среднеэтажной застройки (ЖР-2)

Статья XX Градостроительный регламент зоны развития центральной застройки (ЖР-3)

Статья XX Требования к архитектурным элементам зданий в зонах ЖИ-1, ЖИ-2 и ЖИ-3

Статья XX Требования к типам уличных фронтов

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ПРИЛОЖЕНИЯ № 2 — № 4.1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4.2

ПРИЛОЖЕНИЯ № 4.3 — № 4.4

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

ПРИЛОЖЕНИЕ. КАРТА ТИПОВ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ. ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

XX

Глава / статья не изменяется или редактируется без дополнения положениями ОПР

XX

Глава / статья корректируется или дополняется положениями ОПР

[XX]

Глава / статья исключается из действующего документа

XX

Новая глава / статья



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

В таблице ниже представлены предложения по внесению изменений в действующую редакцию ПЗЗ. Нумерация положений приводится по действующей редакции ПЗЗ. Предлагаемые положения приводятся без нумерации: предполагается, что при подготовке новой редакции документа они будут пронумерованы разработчиками в соответствии с его структурой. Предлагаемые положения снабжены комментариями

для обоснования практического смысла изменений. Также приведены ссылки на Отчет 7.2⁵, что должно помочь разработчикам новой редакции оценить их и корректно внести изменения. Проект нормативно-правового акта см.: 19. Постановление «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа „Город Калининград“».

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК ⁶
ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ		
Статья 1. Общие положения	Не изменяется.	— ⁷
Статья 2. Термины и определения	<p>Статья дополняется терминами и определениями параметров застройки (земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта и архитектурными параметрами фасадов). Определения совпадающих параметров («высота здания», «высота ограждения земельного участка», «отступ от границы земельного участка», «отступ от красной линии улицы, проезда», «площадь земельного участка», «протяженность границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда», «процент озеленения земельного участка») редактируются и (или) заменяются определениями из Отчета 7.2.</p> <p>Подпункты 9, 15, 17 и 18 пункта 1 статьи 2, содержащие определения терминов «отступ здания от проезда (минимальный и (или) максимальный)», «процент застройки подземной части земельного участка», «удельный показатель земельной доли» и «этажность», исключаются.</p>	Отчет 7.2. 44. Описание регулируемых параметров
Статьи 3–6	Не изменяются.	—
Статья XX	Глава 1 ПЗЗ дополняется статьей, содержащей задачи и параметры регулирования городской среды Калининграда и концепцию градостроительного зонирования.	Отчет 7.2. 12. Задачи и параметры регулирования 14. Концепция зонирования ОПР

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ		
Статьи 7–8	Не изменяются.	—
Статья 9. Особенности отдельных случаев при подготовке документации по планировке территории	Статья дополняется пунктом следующего содержания: «Разработка документации по планировке территории зоны застройки малоэтажными жилыми домами на свободных территориях (ЖС-1), зоны застройки среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях (ЖС-2) и зоны застройки много- и среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях (ЖС-3) осуществляется в соответствии с установленными в градостроительных регламентах указанных зон правилами определения границ подзон».	—

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Статьи 10–12	Не изменяются.	—

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
Статьи 13–16	Не изменяются.	—
ГЛАВА 5. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ		
Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования	<p>Пункт 1 дополняется словами: «типов элементов улично-дорожной сети».</p> <p>Пункт 2 излагается в следующей редакции:</p> <p>«2. Кarta градостроительного зонирования состоит из трех частей:</p> <p>а) карта границ территориальных зон;</p> <p>б) карта границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия;</p> <p>в) карта типов элементов улично-дорожной сети.</p> <p>Карта градостроительного зонирования приведена в приложениях № 1, 2, 3 к настоящим Правилам».</p>	—

⁵ См: Отчет 7.2. Объемно-пространственные регламенты для разных уровней: общегородские, для территориальных зон и для участков. — М.: КБ Стрелка, 2018.

⁶ Источник информации, на основе которого изменяется положения документа.

⁷ Источник информации не устанавливается из-за отсутствия четко сформулированного текста или из-за того, что настоящий текст документа сохраняется без изменений.

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
Статья 18. ТERRITORIALНЫЕ зоны, установленные на территории городского округа «Город Калининград»	<p>В подпункте 1 пункта 1 (описание территориальной зоны Ж-1) слова «преимущественно многоэтажных (9 этажей и выше)» заменить словами «многоэтажных и среднеэтажных».</p> <p>Подпункт 30 пункта 1 (описание территориальной зоны ЖИ-1) излагается в следующей редакции: «ЖИ-1 — зона малоэтажной застройки исторических районов городов-садов. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой».</p> <p>Состав территориальных зон дополняется новой зоной ЖИ-3, п. 1 дополняется абзацем с ее описанием следующего содержания: «ЖИ-3 — зона малоэтажной застройки исторических территорий бывших рабочих поселков. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой».</p> <p>Состав территориальных зон дополняется новой зоной ЖС-1, п. 1 дополняется абзацем с ее описанием следующего содержания: «ЖС-1 — зона застройки малоэтажными жилыми домами на свободных территориях. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации малоэтажных многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства и домов блокированной застройки, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на свободных от застройки территориях».</p> <p>Состав территориальных зон дополняется новой зоной ЖС-2, п. 1 дополняется абзацем с ее описанием следующего содержания: «ЖС-2 — зона застройки среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на свободных от застройки территориях».</p> <p>Состав территориальных зон дополняется новой зоной ЖС-3, п. 1 дополняется абзацем с ее описанием следующего содержания: «ЖС-3 — зона застройки много- и среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на свободных от застройки территориях».</p>	—
Статья 19. Зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»	Не изменяется.	—
Статья 20. Порядок ведения карты градостроительного зонирования	Не изменяется.	—

ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Статья 21. Состав градостроительных регламентов	Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приводится в табличной форме согласно пунктам 6–8 настоящей статьи».	—
Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов	Не изменяется.	—
Статья 23. Определения видов использования объектов капитального строительства	Пункт 4 исключается.	—
Статья 24. Особенности применения отдельных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Пункты 6 и 7 исключаются.	—

XX Глава / статья не изменяется или редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Глава / статья редактируется или дополняется положениями ОПР

XX Глава / статья исключается из действующего документа

XX Новая глава / статья



№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
<p>Статья 25. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p>	<p>Пункт 1 корректируется в соответствии с группами предельных параметров застройки, установленных ОПР. Обязательные предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные пунктом 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса РФ, включены в группы параметров ОПР:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков» <ul style="list-style-type: none"> — площадь участка; 2. «минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений» — отступ линии застройки от красной линии, отступ застройки от боковой границы земельного участка, отступ объектов вспомогательного использования от красной линии; 3. «предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений» — высота застройки, высота застройки по уличному фронту, высота здания-акцента; 4. «максимальный процент застройки в границах земельного участка» — процент застроенности участка. <p>Пункт 1 излагается в следующей редакции:</p> <p>«В составе градостроительных регламентов настоящих Правил установлены следующие предельные параметры:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Параметры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> — ширина участка вдоль красной линии; — глубина участка; — площадь участка; — процент застроенности участка; — процент озеленения на участке; — отступ плоскостных автостоянок от красной линии; — процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками. 2. Параметры пространственного конверта застройки: <ul style="list-style-type: none"> — высота застройки; — высота застройки по уличному фронту; — высота здания-акцента; — процент застроенности участка по уличному фронту; — длина фасада по линии застройки; — глубина застройки; — отступ линии застройки от красной линии; — отступ застройки от боковой границы земельного участка; — отступ объектов вспомогательного использования от красной линии; — угол наклонной плоскости пространственного конверта. 3. Параметры уличного фронта: <ol style="list-style-type: none"> 1) общие параметры: <ul style="list-style-type: none"> — высота первого этажа; — процент остекления фасада первого этажа; — отступ первого этажа от линии застройки; — выступ частей здания на уровне земли за линию застройки; — уровень входа на первый этаж; — шаг входов в жилые и коммерческие помещения; — ориентация входов в жилые дома; — высота ограждений; — прозрачность ограждений; — материалы и типы ограждений участка. 2) параметры типов уличных фронтов: <ul style="list-style-type: none"> — отметка низа остекления; — расстояние между верхней границей проемов первого этажа и нижней границей проемов второго этажа; — высота размещения козырька; — глубина козырька; — высота галереи; — шаг колонн; — глубина аркады; — отступ второго этажа от линии застройки; — процент остекления входной группы; — габариты входной площадки; — количество входов; — уклон пандуса при входной площадке; — ширина лестницы; — глубина крыльца; — ширина террасы; — габариты платформы подъемника; — высота мест сидения; — глубина входа; — уровень входа в подземный этаж. 4. Архитектурные параметры фасадов: <ul style="list-style-type: none"> — выступ консольных элементов фасада за линию застройки; — высота проемов; — соотношение высоты и ширины проемов; — уклон крыши; — рекомендуемые типы материалов; — запрещенные типы материалов; — допустимое количество материалов / цветов фасада; — цветовые решения фасадов и крыш». 	<p>—</p>

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
	Пункт 3 излагается в следующей редакции: «3. Требования к цветовым решениям фасадов устанавливаются для всей территории городского округа и применяются в соответствии с настоящими Правилами и постановлением Администрации от 27.08.2014 № 1293 „Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения схем регулирования цветового климата городского округа „Город Калининград““ и регулируются Правилами благоустройства территории городского округа „Город Калининград“, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 20.05.2015 № 161».	
Статья 26. Особенности применения отдельных предельных параметров	В пункте 2 исключаются слова «Данное положение не относится к удельному показателю земельной доли». Пункты 4, 5, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 исключаются. Статья дополняется пунктом, содержащим правила застройки зданиями-акцентами: критерии, которым должен соответствовать земельный участок, чтобы на нем было возможно разместить здание-акцент.	Отчет 7.2. 34. Правила застройки зданиями-акцентами
Статья 27. Использование и строительные изменения земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	Не изменяется.	—
Статья 28. Размещение многофункциональных объектов капитального строительства	Не изменяется.	—
Статья 29. Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)	Пункт 1 излагается в следующей редакции: «Зона Ж-1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения». В пункте 3 из таблицы, содержащей перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков, исключается строка с ВРИ «Среднеэтажная жилая застройка» и переносится в пункт 2 в таблицу, содержащую перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков. Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Для зоны Ж-1 в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны А, Б. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил».	Отчет 7.3. 32. Зона П-4 (многоэтажной застройки на периферии)
Статья 30. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)	Пункт 1 излагается в следующей редакции: «Зона Ж-2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения». В пункте 3 из таблицы, содержащей перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков, исключается строка с ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» и переносится в пункт 2, в таблицу, содержащую перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков. Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Для зоны Ж-2 в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны А, Б. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил». Таблица пункта 6 исключается и заменяется таблицами параметров земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта, а также перечнем запрещенных типов материалов зоны П-3 (среднеэтажной застройки на периферии).	Отчет 7.3. 31. Зона П-3 (среднеэтажной застройки на периферии)

XX Глава / статья не изменяется или редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Глава / статья редактируется или дополняется положениями ОПР

XX Глава / статья исключается из действующего документа

XX Новая глава / статья



№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
Статья 31. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)	<p>Пункт 1 излагается в следующей редакции: «Зона Ж-3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения».</p> <p>Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Для зоны Ж-3 в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны А, Б. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил».</p> <p>Таблица пункта 5 исключается и заменяется таблицами параметров земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта, а также перечнем запрещенных типов материалов зоны П-2 (малоэтажной застройки на периферии).</p>	Отчет 7.3. 30. Зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии)
Статья 32. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)	<p>Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Для зоны Ж-4 установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные ниже параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил».</p> <p>Пункт 5 дополняется таблицами параметров земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта, а также перечнем запрещенных типов материалов зоны П-1 (индивидуальной застройки на периферии).</p> <p>Пункт 6 исключается.</p>	Отчет 7.3. 29. Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии)
Статья 33. Градостроительный регламент зоны садоводства (Ж-5)	Не изменяется.	—
Статья 34. Градостроительный регламент зоны общественно-жилого назначения (ОЖ)	<p>Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Для зоны ОЖ в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны А, Б, В, Г, Д. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил».</p> <p>Таблица пункта 6 исключается и заменяется таблицами параметров земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта, архитектурных параметров фасадов, а также колористическим паспортом, перечнем разрешенных и запрещенных типов материалов зоны Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре) и зоны Ц-2 (многоэтажной застройки в центре). Новые подзоны зоны ОЖ принимаются в соответствие подзонам ОПР следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ОЖ/А – Ц-1; 2. ОЖ/Б – Ц-2 ; 3. ОЖ/В – И-3 ; 4. ОЖ/Г – П-2; 5. ОЖ/Д – П-3. 	<p>Отчет 7.3. 27. Зона Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре)</p> <p>Отчет 7.3. 28. Зона Ц-2 (многоэтажной застройки в центре)</p> <p>Отчет 7.3. 26. Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки)</p> <p>Отчет 7.3. 30. Зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии)</p> <p>Отчет 7.3. 31. Зона П-3 (среднеэтажной застройки на периферии)</p>

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
Статьи 35–57	Не изменяются.	—
Статья 58. Градостроительный регламент зоны малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ-1)	<p>Название статьи излагается в следующей редакции: «Градостроительный регламент зоны малоэтажной застройки исторических районов городов-садов (ЖИ-1)».</p> <p>Пункт 1 излагается в следующей редакции: «Зона ЖИ-1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой».</p> <p>Таблица пункта 5 исключается и заменяется таблицами параметров земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта, архитектурных параметров фасадов, а также колористическим паспортом, перечнем разрешенных и запрещенных типов материалов зоны И-2 (исторической малоэтажной застройки).</p>	Отчет 7.3. 25. Зона И-2 (исторической малоэтажной застройки)
Статья 59. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной застройки исторических районов (ЖИ-2)	<p>Пункт 1 излагается в следующей редакции: «Зона ЖИ-2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктурой и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой».</p> <p>Пункт 5 излагается в следующей редакции: «Для зоны ЖИ-2 установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные ниже параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил».</p> <p>Пункт 5 дополняется таблицами параметров земельных участков, пространственного конверта застройки, уличного фронта, архитектурных параметров фасадов, а также колористическим паспортом, перечнем разрешенных и запрещенных типов материалов зоны И-3 (исторической среднеэтажной застройки).</p> <p>Пункт 6 исключается.</p>	Отчет 7.3. 26. Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки)
Статьи 60–64	Не изменяются.	—
Статья 65. Градостроительный регламент зоны перспективного градостроительного развития острова Октябрьский (ПР-1)	Пункт 5 исключается.	—
Статья 66. Градостроительный регламент зоны перспективного градостроительного развития «Автотор» (ПР-2)	Пункт 5 исключается.	—
Статья 67. Градостроительный регламент зоны перспективного освоения территорий, подверженных антропогенному воздействию (ПР-3)	Пункт 5 исключается.	—
Статьи 68–70	Не изменяются.	—

XX Глава / статья не изменяется или
редактируется без дополнения
положениями ОПР

XX Глава / статья редактируется или
дополняется положениями ОПР

XX Глава / статья исключается
из действующего документа

XX Новая глава / статья



№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
<p>Статья 71. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории</p>	<p>В таблицах пунктов 3, 4, 5, 6, 7 статьи 71 редактируются показатели расчетного значения уровня обеспеченности автомобильными дорогами местного значения (плотность улично-дорожной сети): для таблиц пунктов 3 и 7 показатель изменяется на «не менее 5», для таблиц пунктов 4, 5 и 6 – на «не менее 7».</p> <p>В таблицах пунктов 3, 4, 5 и 6 статьи 71 редактируются показатели ширины улиц, дорог и проездов в красных линиях для магистральных улиц районного значения, улиц в жилой застройке, пешеходных улиц. Типы улиц, выделенные в Отчете 7.2, принимаются в соответствие с перечисленными категориями улиц и дорог следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Магистральные улицы районного значения – У-2 (второстепенные); 2. Улицы в жилой застройке – У-3 (местные); 3. Пешеходные улицы – У-4 (пешеходные). <p>Соответствие установленных статьей 71 территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности КУРТ, и зон ОПР для определения показателей ширины улиц, дорог и проездов в красных линиях устанавливается по картосхеме зонирования ОПР следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Территория «Лермонтово» – зона Р-1 (развития малоэтажной застройки); 2. Территория «Улица Железнодорожная» – зона Р-3 (развития центральной застройки); 3. Территория «Улица Подполковника Емельянова» – зона Р-2 (развития среднеэтажной застройки); 4. Территория «Северный» – зона Р-1 (развития малоэтажной застройки); 5. Территория «Улица Иркутская» – зона Р-1 (развития малоэтажной застройки). 	<p>Отчет 7.2. 36. Улицы</p>
<p>Статья 72. Требования к архитектурно-градостроительным решениям объектов капитального строительства</p>	<p>Статья 72 исключается.</p>	<p>–</p>
<p>Статья XX</p>	<p>Глава 6 дополняется статьей «Градостроительный регламент зоны малоэтажной застройки исторических территорий бывших рабочих поселков (ЖИ-3)».</p> <p>Описание зоны излагается в редакции: «ЖИ-3 – зона малоэтажной застройки исторических территорий бывших рабочих поселков. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных (не выше 4 надземных этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой».</p> <p>Предельные параметры зоны ЖИ-3 соответствуют параметрам зоны И-1 (исторической индивидуальной застройки) ОПР.</p> <p>ВРИ зоны ЖИ-3 соответствуют ВРИ зоны Ж-4.</p>	<p>Отчет 7.3. 24. Зона И-1 (исторической индивидуальной застройки)</p>
<p>Статья XX</p>	<p>Глава 6 дополняется статьей «Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами на свободных территориях (ЖС-1)».</p> <p>Описание зоны излагается в редакции: «ЖС-1 – зона застройки малоэтажными жилыми домами на свободных территориях. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации малоэтажных многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства и домов блокированной застройки, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на свободных от застройки территориях».</p> <p>В статью включается пункт, содержащий правила определения границ подзон из Отчета 7.2.</p> <p>Предельные параметры зоны ЖС-1 соответствуют параметрам зоны Р-1 (развития малоэтажной застройки) ОПР.</p> <p>ВРИ зоны ЖС-1 соответствуют ВРИ зоны Ж-4.</p> <p>В статью включается пункт: «Документация по планировке территории на территории зоны ЖС-1 разрабатывается в соответствии с градостроительным регламентом зоны и правилами определения границ подзон. Границы подзон уточняются в зависимости от типов прилегающих улиц в соответствии с правилами определения границ подзон. В отсутствии разработанной документации по планировке территории, соответствующей установленным правилам определения границ подзон, земельные участки в зоне являются не соответствующими градостроительному регламенту».</p>	<p>Отчет 7.2. 30. Правила определения границ подзон на территориях развития</p> <p>Отчет 7.3. 33. Зона Р-1 (развития малоэтажной застройки)</p>

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
Статья XX	<p>Глава 6 дополняется статьей «Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях (ЖС-2)».</p> <p>Описание зоны излагается в редакции: «ЖС-2 — зона застройки среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на свободных от застройки территориях».</p> <p>В статью включается пункт, содержащий правила определения границ подзон из Отчета 7.2.</p> <p>Предельные параметры зоны ЖС-2 соответствуют параметрам зоны Р-2 (развития среднеэтажной застройки) ОПР.</p> <p>ВРИ зоны ЖС-2 соответствуют ВРИ зоны Ж-2.</p> <p>В статью включается пункт: «Документация по планировке территории на территории зоны ЖС-2 разрабатывается в соответствии с градостроительным регламентом зоны и правилами определения границ подзон. Границы подзон уточняются в зависимости от типов прилегающих улиц в соответствии с правилами определения границ подзон. В отсутствии разработанной документации по планировке территории, соответствующей прописанным правилам определения границ подzon, земельные участки в зоне являются не соответствующими градостроительному регламенту».</p>	<p>Отчет 7.2. 30. Правила определения границ подзон на территориях развития</p> <p>Отчет 7.3. 34. Зона Р-2 (развития среднеэтажной застройки)</p>
Статья XX	<p>Глава 6 дополняется статьей «Градостроительный регламент зоны застройки много- и среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях (ЖС-3)».</p> <p>Описание зоны излагается в редакции: «ЖС-3 — зона застройки много- и среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на свободных от застройки территориях».</p> <p>В статью включается пункт, содержащий правила определения границ подзон из Отчета 7.2.</p> <p>Предельные параметры зоны ЖС-3 соответствуют параметрам зоны Р-3 (развития центральной застройки) ОПР.</p> <p>ВРИ зоны ЖС-3 соответствуют ВРИ зоны ОЖ.</p> <p>В статью включается пункт: «Документация по планировке территории на территории зоны ЖС-3 разрабатывается в соответствии с градостроительным регламентом зоны и правилами определения границ подzon. Границы подzon уточняются в зависимости от типов прилегающих улиц в соответствии с правилами определения границ подzon. В отсутствии разработанной документации по планировке территории, соответствующей прописанным правилам определения границ подzon, земельные участки в зоне являются не соответствующими градостроительному регламенту».</p>	<p>Отчет 7.2. 30. Правила определения границ подzon на территориях развития</p> <p>Отчет 7.3. 35. Зона Р-3 (развития центральной застройки)</p>
Статья XX	Глава 6 дополняется статьей «Требования к архитектурным элементам зданий», содержащей информацию о предельных параметрах архитектурных элементов зданий в зонах ЖИ-1, ЖИ-2, ЖИ-3.	Отчет 7.2. 39. Архитектурные элементы
Статья XX	Глава 6 дополняется статьей «Требования к типам уличных фронтов», содержащей информацию о предельных параметрах уличных фронтов, рекомендованных к использованию в территориальных зонах.	Отчет 7.2. 35. Уличные фронты

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
Статья 73. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства	Не изменяется.	—
Статья 74. Порядок градостроительного освоения территорий общего пользования	Подпункты 3 и 4 пункта 8 и пункт 9 статьи 74 исключаются.	—
Статья 75. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территорий общего пользования	Не изменяется.	—

XX Глава / статья не изменяется или редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Глава / статья редактируется или дополняется положениями ОПР

XX Глава / статья исключается из действующего документа

XX Новая глава / статья

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
Статья 76. Устройство ограждений земельных участков	Не изменяется.	—
Статья 77. Доступ маломобильных групп населения к строящимся и реконструируемым объектам капитального строительства	Не изменяется.	—

ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 78. Действие Правил в отношении генерального плана городского округа, документации по планировке территории и ранее возникших прав	Не изменяется.	—
Статья 79. Внесение изменений в Правила	Не изменяется.	—
Статья 80. Ответственность за нарушение Правил	Не изменяется.	—

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Карта градостроительного зонирования. Карта границ территориальных зон	Действующая карта границ территориальных зон приводится в соответствие с новой картой зонирования, разработанной на основе зонирования ОПР.	Отчет 7.3. 12. Карта границ территориальных зон городского округа «Город Калининград»
Приложение № 2. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия	Не изменяется.	—
Приложение № 3. Определения отдельных видов разрешенного использования объектов капитального строительства	Не изменяется.	—
Приложение № 4. Правила определения значений предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
Приложение № 4.1. Правила определения высоты объекта капитального строительства	Не изменяется.	—
Приложение № 4.2. Правила определения значений удельного показателя земельной доли	Приложение 4.2 исключается.	—
Приложение № 4.3. Правила определения минимальной и максимальной площади земельного участка в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка и мощностных характеристик размещаемого объекта капитального строительства	Не изменяется.	—
Приложение № 4.4. Правила определения отступа строений от красной линии улицы, проезда, межи земельного участка, высоты ограждения земельного участка и протяженности границы земельного участка вдоль красной линии	<p>Пункт 1 излагается в следующей редакции: «Ширина участка вдоль красной линии — протяженность границы земельного участка, совпадающей с красной линией улицы, проезда или обращенной в сторону красной линии. Ширина участка вдоль красной линии измеряется в метрах».</p> <p>Слова в пункте 2 «для расчета протяженности границы земельного участка вдоль красной линии» изменяются на «для расчета ширины участка вдоль красной линии».</p> <p>Пункты 3, 4, 5 и 6 исключаются.</p> <p>В пункте 8 слова «определения протяженности границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда» заменяются на «определения ширины участка вдоль красной линии».</p>	—

№ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ГЛАВЫ / СТАТЬИ	ИСТОЧНИК
Приложение № 5. Схема и описание границ территории особого регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства	Приложение 5 исключается.	—
—	<p>Набор приложений дополняются:</p> <ul style="list-style-type: none"> — приложением, содержащим карту типов элементов улично-дорожной сети, в соответствии с которой устанавливаются предельные параметры застройки. — приложением, содержащим перечень (классификацию) элементов улично-дорожной сети с их типами. 	<p>Отчет 7.3. 13. Карта типов элементов улично-дорожной сети</p> <p>Отчет 7.2. 43. Перечень элементов улично-дорожной сети</p>

XX Глава / статья не изменяется или редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Глава / статья редактируется или дополняется положениями ОПР

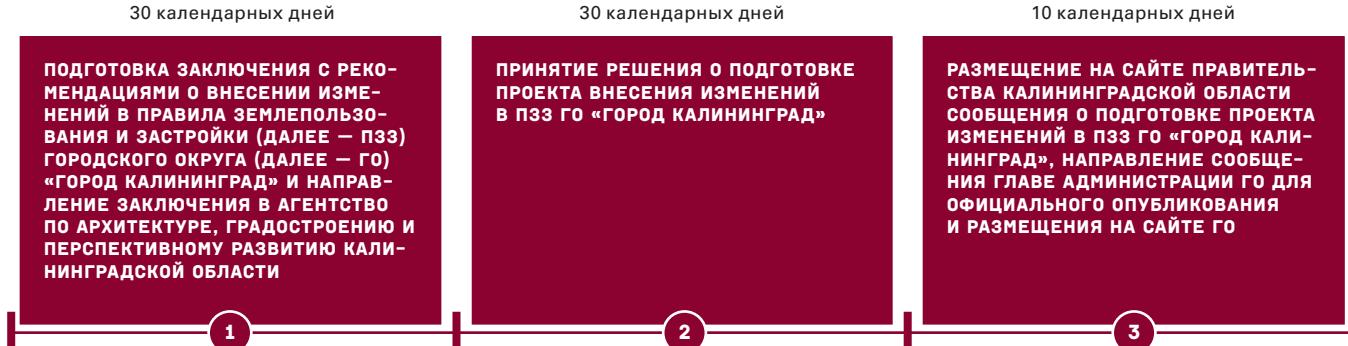
XX Глава / статья исключается из действующего документа

XX Новая глава / статья



ДОРОЖНАЯ КАРТА МЕРОПРИЯТИЙ ПО ВНЕДРЕНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

ОБЩИЙ СРОК ВНЕДРЕНИЯ ОПР: ОКОЛО 10 МЕСЯЦЕВ



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

РЕЗУЛЬТАТ

Заключение Комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области с рекомендацией о внесении изменений в ПЗЗ ГО «Город Калининград»

Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию «О подготовке проекта внесения изменений в ПЗЗ ГО „Город Калининград“»

Сообщение о подготовке проекта изменений в ПЗЗ ГО «Город Калининград»

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ

30 календарных дней

30 календарных дней

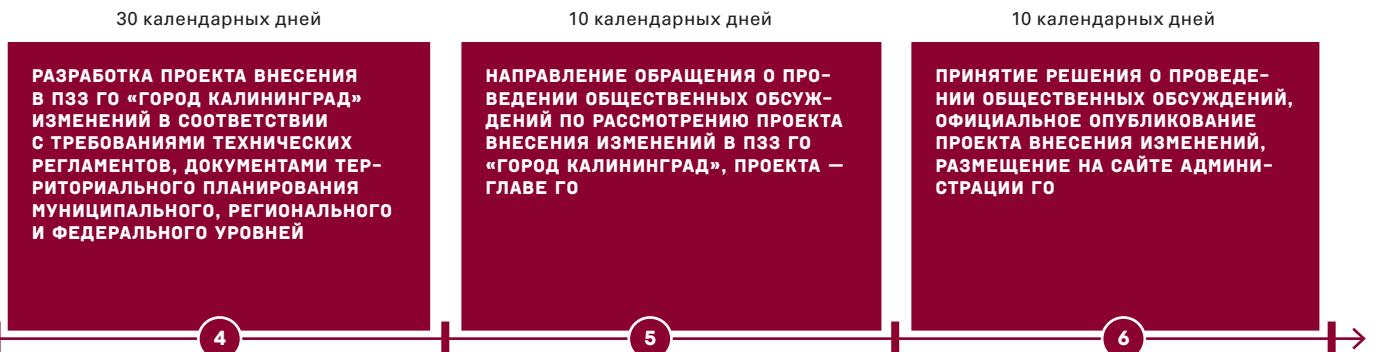
10 дней с даты издания приказа Агентства «О подготовке проекта внесения изменений в ПЗЗ ГО „Город Калининград“»

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ ШАГ

- ГрК РФ Статья 33. Порядок внесения изменений в ПЗЗ;
- Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 3 апреля 2017 г. № 50 «Об утверждении состава и Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области»

- ГрК РФ Статья 33. Порядок внесения изменений в ПЗЗ;
- Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 3 апреля 2017 г. № 50 «Об утверждении состава и Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области»

- ГрК РФ Статья 31. Порядок подготовки проекта ПЗЗ



ИСПОЛНИТЕЛЬ

- Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;
- Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Глава ГО «Город Калининград»

РЕЗУЛЬТАТ

Проект внесения изменений в ПЗЗ ГО «Город Калининград»

Обращение о проведении общественных обсуждений по рассмотрению проекта внесения изменений в ПЗЗ ГО «Город Калининград»

Постановление главы ГО «Город Калининград»
«О проведении общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в ПЗЗ ГО „Город Калининград“»

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ

30 календарных дней

10 календарных дней

10 календарных дней со дня получения проекта внесения изменений

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ ШАГ

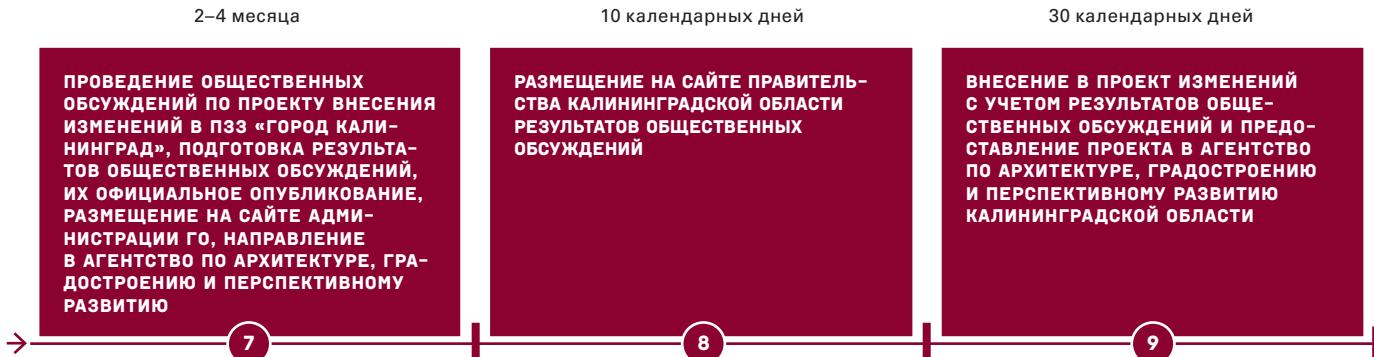
- ГрК РФ Статья 33. Порядок внесения изменений в ПЗЗ;
- Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 3 апреля 2017 г. № 50 «Об утверждении состава и Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области»

Решение городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 4 июля 2018 г. № 136 «Об утверждении Положения „О порядке организации и проведения общественных обсуждений по проекту генерального плана ГО „Город Калининград“, проекту ПЗЗ ГО „Город Калининград“, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов»

- ГрК РФ Статья 31. Порядок подготовки ПЗЗ;
- Решение городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 4 июля 2018 г. № 136 «Об утверждении Положения „О порядке организации и проведения общественных обсуждений по проекту генерального плана ГО „Город Калининград“, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов»

ДОРОЖНАЯ КАРТА МЕРОПРИЯТИЙ ПО ВНЕДРЕНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР В ПЗЗ

ОБЩИЙ СРОК ВНЕДРЕНИЯ ОПР: ОКОЛО 10 МЕСЯЦЕВ



ИСПОЛНИТЕЛЬ

- Комитет по архитектуре и строительству администрации ГО «Город Калининград»;
- Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;
- Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Комиссия по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области

РЕЗУЛЬТАТ

Заключение о результатах общественных обсуждений, протокол общественных обсуждений, книга (журнал) учета посетителей экспозиции Проекта, письменные предложения и замечания участников общественных обсуждений

Размещенные на сайте Правительства Калининградской области результаты общественных обсуждений

Отредактированный проект внесения изменений в ПЗЗ ГО «Город Калининград» с учетом результатов общественных обсуждений

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ

2–4 месяца со дня опубликования проекта внесения изменений

10 календарных дней

30 календарных дней

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ ШАГ

- ГрК РФ Статья 31. Порядок подготовки проекта ПЗЗ;
- Решение городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 4 июля 2018 г. № 136 «Об утверждении Положения «О порядке организации и проведения общественных обсуждений по проекту генерального плана ГО „Город Калининград“», проекту ПЗЗ ГО „Город Калининград“, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов»

- ГрК РФ Статья 31. Порядок подготовки проекта ПЗЗ;
- Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 3 апреля 2017 г. № 50 «Об утверждении состава и Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области»

- ГрК РФ Статья 31. Порядок подготовки проекта ПЗЗ;
- Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 3 апреля 2017 г. № 50 «Об утверждении состава и Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области»



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Правительство Калининградской области

- Комитет по архитектуре и строительству администрации ГО «Город Калининград»;
- Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

РЕЗУЛЬТАТ

Направление проекта в Правительство Калининградской области на утверждение

Постановление Правительства Калининградской области «О внесении изменения в ПЗЗ ГО „Город Калининград“»

Опубликованное постановление Правительства Калининградской области «О внесении изменения в ПЗЗ ГО „Город Калининград“ и новая редакция ПЗЗ ГО „Город Калининград“»

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ

10 дней после предоставления отредактированного проекта ПЗЗ

15 календарных дней

10 дней с даты утверждения

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ ШАГ

ГрК РФ Статья 31. Порядок подготовки проекта ПЗЗ

ГрК РФ Статья 32. Порядок утверждения ПЗЗ

ГрК РФ Статья 32. Порядок утверждения ПЗЗ

5. МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ПРИНЦИП ВНЕДРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

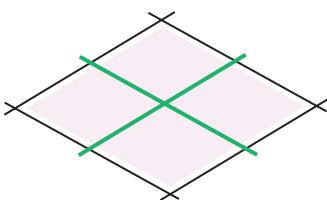
Настоящая редакция МНГП корректируется и дополняется положениями ОПР, устанавливающими требования к городской территории: к открытым общественным пространствам и кварталам. В дальнейшем эти положения применяются при разработке документации по планировке территории.

МНГП дополняются параметрами кварталов и улиц, дифференцированными в зависимости от зон нормирования.

ИЗМЕНЕНИЯ В МНГП СОГЛАСНО ОПР

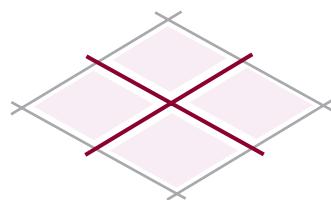
ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ МНГП

- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;
- классификация улиц и предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц.



ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

- новые параметры плотности улично-дорожной сети и параметры кварталов;
- новые параметры улиц;
- новые параметры площадей, озелененных территорий и центров городской жизни.



ЗАДАЧИ РЕГУЛИРОВАНИЯ СОГЛАСНО ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ МНГП

- Установление расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, относящихся к:
 - организации в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
 - осуществлению дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения, улично-дорожной сети, объектов дорожного сервиса;
 - обеспечению населения жилыми помещениями, организации строительства и содержания жилищного фонда, а также создания условий для жилищного строительства;
 - обеспечению условий для развития физической культуры и массового спорта;
 - созданию условий для массового отдыха жителей и организации обустройства мест массового отдыха населения;
 - обеспечению первичных мер пожарной безопасности;
 - созданию условий для обеспечения жителей городского округа услугами общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи;
 - созданию условий для организации досуга и обеспечения жителей услугами организаций культуры;
 - организации и осуществлению мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций;
 - созданию условий для развития туризма;
 - и другим.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ РЕГУЛИРОВАНИЯ СОГЛАСНО ПРЕДЛАГАЕМЫМ ИЗМЕНЕНИЯМ

- Установление параметров, регулирующих размер кварталов, для формирования плотной улично-дорожной сети, стимулирующей пешеходные перемещения.
- Установление новых параметров улиц.
- Установление параметров и функционального зонирования площадей, озелененных территорий и центров городской жизни.

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА ВНЕДРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

В действующей редакции МНГП состоят из пяти частей.

В общих положениях МНГП зоны нормирования дополняются новыми зонами нормирования и корректируется Схема границ зон особого нормирования.

Основная часть МНГП дополняется параметрами кварталов ОПР и требованиями к доступности озелененных территорий, корректируются параметры улиц.

В материалах по обоснованию расчетных показателей зоны нормирования дополняются новыми зонами.

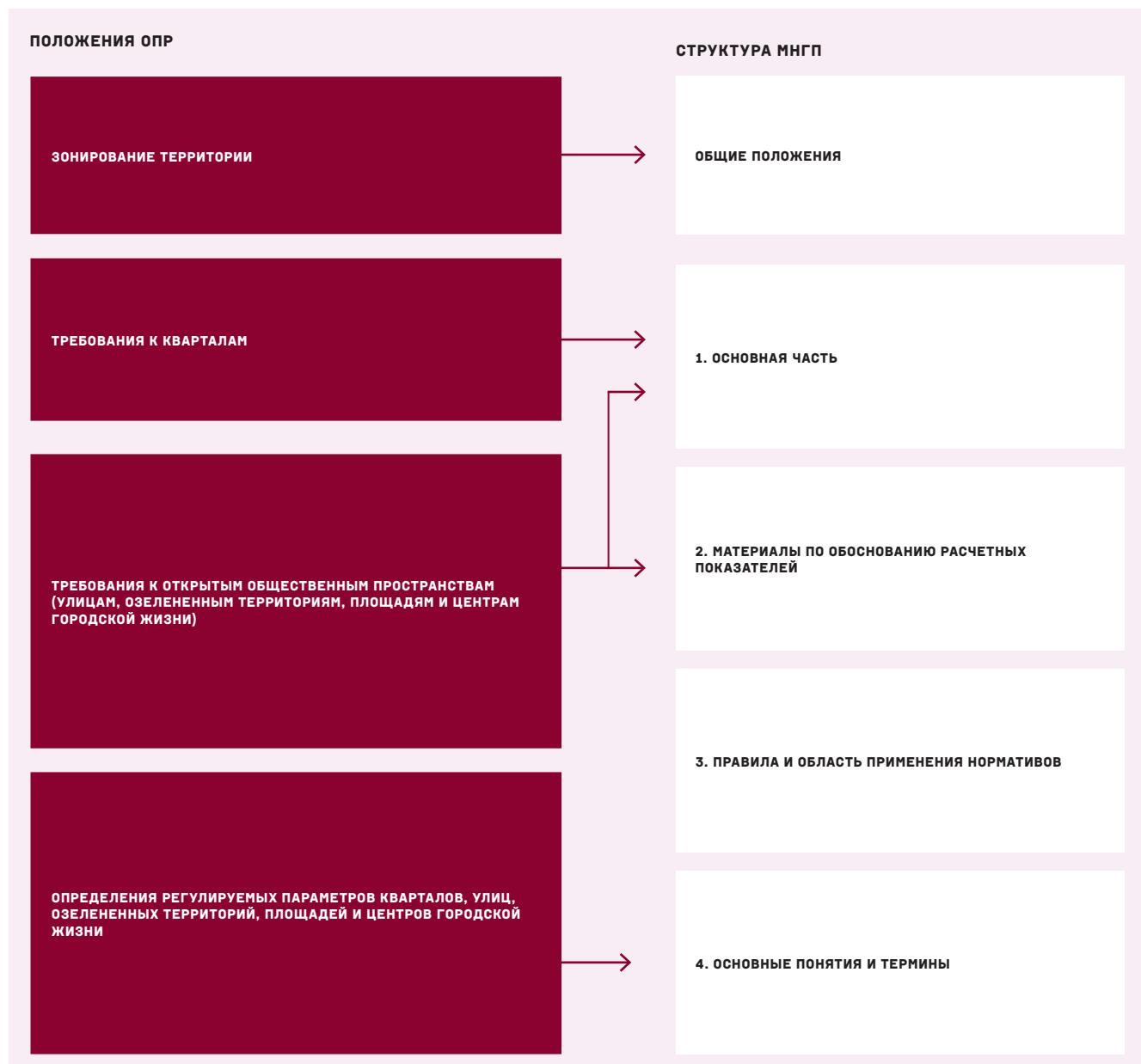
Также эта часть МНГП дополняется описаниями типов площадей, озелененных территорий, центров

городской жизни и их функционального зонирования, параметрами доступности озелененных территорий, корректируются параметры улиц.

Основные понятия и термины дополняются определениями регулируемых параметров кварталов, открытых общественных пространств (улиц, площадей и озелененных территорий) и центров городской жизни.

Развернутая схема внедрения положений ОПР в настоящую редакцию МНГП приведена на с. 34.

ВНЕДРЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР В МНГП



РАЗВЕРНУТАЯ СХЕМА ВНЕДРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ КАЛИНИНГРАДА

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН НОРМИРОВАНИЯ (Отчет 7.3, 14. Схема границ зон нормирования, с. 84–85)

ТРЕБОВАНИЯ К КВАРТАЛАМ (Отчет 7.3, 16. Сводная таблица параметров кварталов для зон нормирования, с. 87)

ТРЕБОВАНИЯ К ПЛОЩАДЯМ И ОЗЕЛЕНЕННЫМ ТЕРРИТОРИЯМ (Отчет 7.2, 37. Площади, 38. Озелененные территории, с. 230–245)

ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ (Отчет 7.3, 15. Предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог, с. 86–87, Отчет 7.2, 36. Улицы, с. 212–229)

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЦЕНТРОВ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ (Отчет 7.2, 40. Центры городской жизни, с. 268–293)

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ (Отчет 7.2, 44. Описание регулируемых параметров, с. 344–347)

НОВАЯ СТРУКТУРА МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

→ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

- 1.1 Объекты, относящиеся к областям электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом
- 1.2 **Автомобильные дороги местного значения городского округа, улично-дорожная сеть. Объекты дорожного сервиса**
- 1.3 Объекты, предназначенные для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения
- 1.4 Жилые дома муниципальной собственности, помещения муниципального жилищного фонда
- 1.5 Объекты, относящиеся к областям физической культуры и массового спорта
- 1.6 Объекты, относящиеся к области образования
- 1.7 Объекты, относящиеся к области здравоохранения
- 1.8 Объекты, относящиеся к области утилизации и обработки твердых коммунальных отходов
- 1.9 **Объекты благоустройства территории городского округа. Места массового отдыха населения**
- 1.10 Объекты, предназначенные для обеспечения первичных мер пожарной безопасности
- 1.11 Объекты, предназначенные для создания условий обеспечения жителей городского округа услугами общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи
- 1.12 Объекты библиотечного обслуживания
- 1.13 Объекты организаций культуры
- 1.14 Муниципальные архивы
- 1.15 Объекты, предназначенные для организации ритуальных услуг. Места захоронения
- 1.16 Защитные и иные сооружения гражданской обороны. Защитные сооружения, средства для защиты территорий от чрезвычайных ситуаций
- 1.17 Объекты, предназначенные для осуществления мероприятий по обеспечению безопасности людей на водных объектах
- 1.18 Объекты, предназначенные для создания условий расширения рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, для содействия развитию малого и среднего предпринимательства
- 1.19 Объекты, необходимые для создания условий для развития туризма
- 1.20 Объекты материально-технического обеспечения деятельности органов местного самоуправления
- 1.21 Объекты, необходимые для осуществления мероприятий по мобилизационной подготовке муниципальных предприятий и учреждений; объекты для организации охраны общественного порядка

ГЛАВА 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

- 2.1 Общие положения. Перечень нормативных (нормативных правовых) актов и нормативных технических документов (нормативная база). Цели и задачи
- 2.2 Социально-демографический состав и плотность населения городского округа
- 2.3 Зоны нормирования
- 2.4 Обоснование нормативов объектов инженерной инфраструктуры
- 2.5 **Обоснование нормативов размещения объектов транспортной инфраструктуры, улично-дорожной сети местного значения, объектов дорожного сервиса**
- 2.6 Обоснование уровня обеспечения населения жилыми домами муниципальной собственности, помещениями муниципального жилищного фонда
- 2.7 Обоснование расчетных показателей объектов, относящихся к области физической культуры и массового спорта; объектов, относящихся к области образования;
- 2.8 Обоснование норматива сбора, транспортирования, обработки и утилизации отходов
- 2.9 Обоснование местных нормативов обеспечения первичных мер пожарной безопасности
- 2.10 **Обоснование расчетных показателей местных нормативов проектирования территорий мест массового отдыха населения, объектов благоустройства городского округа**
- 2.11 Обоснование местных нормативов размещения специальных объектов и территории
- 2.12 Обоснование местных нормативов по защите населения и территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и их последствий
- 2.13 Обоснование местных нормативов гражданской обороны и территориальной обороны

ГЛАВА 3. ПРАВИЛА И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМАТИВОВ

- 3.1 Область применения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»
- 3.2 Правила применения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»

→ ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

XX Раздел / пункт сохраняется без изменений или
редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Раздел / пункт редактируется или
дополняется положениями ОПР



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

В таблице ниже представлены предложения по внесению изменений в действующую редакцию МНГП. Нумерация положений приводится по действующей редакции МНГП. Предлагаемые положения приводятся без нумерации: предполагается, что при подготовке новой редакции документа они будут пронумерованы разработчиками в соответствии с его структурой. Предлагаемые положения снабжены комментариями для обоснования практического смысла

изменений. Также приведены ссылки на Отчет 7.2⁸, что должно помочь разработчикам новой редакции оценить их и корректно внести изменения. Проект нормативно-правового акта см.: 20. Постановление «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа „Город Калининград“ в новой редакции».

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК ⁹
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ		
	<p>Формулировка «зоны особого нормирования» изменяется на «зоны нормирования» во всем тексте части.</p> <p>Абзацы, описывающие зоны нормирования, уточняются, дополняются новыми зонами и излагаются в следующей редакции:</p> <p>«Зоны нормирования городской застройки Н1, Н2, Н3, Н4 для городской застройки нормативных (в соответствии с действующими нормативными законодательными актами РФ) показателей. Зоны нормирования поименованы условно, по типу преобладающей в их границах жилой застройки. Эти зоны могут включать в себя различные функциональные зоны, виды и границы которых определяются генеральным планом городского округа, различные территориальные зоны, виды и границы, а также градостроительные регламенты которых определяются правилами землепользования и застройки:</p> <p>Н1: зона застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками; зона застройки малоэтажными жилыми домами, в том числе: застройки блокированными домами (блок-квартирами с при квартирными земельными участками);</p> <p>Н2: зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;</p> <p>Н3: зона застройки среднеэтажными жилыми домами;</p> <p>Н4: зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.</p> <p>Зоны особого нормирования сложившейся городской застройки (Н5–Н9, Н11) на территориях со смешанной как по назначению, так и по этажности застройкой высокой и средней плотности, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">- зоны особого нормирования со сложившейся городской застройкой, за границами центральной части города Калининграда (Н5, Н6, Н7): Н5 – зона застройки бывших рабочих поселков;Н6, Н7 – зона застройки сложившихся бывших окраинных территорий города, сложившейся застройки на территориях, примыкающих к центру города.- зоны особого нормирования для сложившейся городской застройки Калининграда в границах центральной части города (Н8, Н9, Н11). <p>Граница центральной части города Калининграда соответствует границе исторических культурных слоев (координаты точек поворота границы центральной части города соответствуют координатам границы, ранее определенной приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 6 марта 2014 года № 25 „О внесении изменений и дополнений в Приказ от 28 марта 2011 года № 17 „О выявленных объектах культурного наследия“ как граница объекта археологического наследия „Культурный слой города Кенигсберга“):</p> <p>Н8 – центра города;</p> <p>Н9 – сложившейся застройки в центре города;</p> <p>Н11 – ядра центра города (территории международного архитектурно-градостроительного конкурса). До выполнения градостроительных документов по итогам международного архитектурно-градостроительного конкурса действуют нормативы для зоны особого нормирования Н8. По итогам конкурса могут быть внесены изменения, которые должны быть отражены в генеральном плане городского округа „Город Калининград“ и, соответственно, в правилах землепользования и застройки городского округа „Город Калининград“.</p>	Отчет 7.3. 14. Схема границ зон нормирования

XX Раздел / пункт сохраняется без изменений или
редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Раздел / пункт редактируется или
дополняется положениями ОПР

⁸ См: Отчет 7.2. Объемно-пространственные регламенты для разных уровней: общегородские, для территориальных зон и для участков. — М.: КБ Стрелка, 2018.

⁹ Источник информации, на основе которого изменяются положения документа.

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
	<p>Зоны влияния отдельных параметров на застройку территории (H10, H12): H10 — зона размещения градостроительных ансамблей, градостроительных комплексов общегородского значения. Граница не определяется, зависит от границ градостроительного ансамбля, градостроительного комплекса (площадь Победы, площадь Южного вокзала, площадь Василевского, перекрестки у Королевских ворот, у Закхаймских ворот, у Фридландских ворот, перекрестки на въезде в город); H12 — зона прибрежных территорий.</p> <p>Зоны развития застройки на свободных территориях: H-13 — зона застройки малоэтажными жилыми домами на свободных территориях; H-14 — зона застройки среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях; H-15 — зона застройки средне- и многоэтажными жилыми домами на свободных территориях.</p> <p>Действующая Схема зон особого нормирования исключается и заменяется Схемой границ зон нормирования из приложения к отчету 7.3.</p>	
1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
1.1. Объекты, относящиеся к областям электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом		
1.1.1.–1.1.4.	Не изменяются.	— ¹⁰
1.2. Автомобильные дороги местного значения городского округа, улично-дорожная сеть. Объекты дорожного сервиса		
1.2.1. Автомобильные дороги местного значения городского округа, улично-дорожная сеть	<p>В пункте 1.2.1, в таблице (без номера), содержащей расчетные показатели, значение показателя минимально допустимого уровня обеспеченности автомобильными дорогами местного значения (плотность улично-дорожной сети) излагается в редакции: «для зон нормирования Н8, Н9, Н11 — 7 км/км², для остальных зон нормирования — 5 км/км²».</p> <p>Пункт 2 примечания к первой таблице пункта 1.2.1 исключается.</p> <p>Пункт дополняется параметрами кварталов, дифференцированными для зон нормирования. Параметры кварталов установлены для обеспечения минимально допустимого уровня плотности улично-дорожной сети и предназначены для использования при подготовке документации по планировке территории.</p>	Отчет 7.3. 16. Сводная таблица параметров кварталов для зон нормирования
	<p>Таблица 1.2.16 исключается и заменяется таблицей из пункта 16 Отчета 7.3 (см. графу «Источник» справа).</p> <p>Пункт дополняется профилями улиц и значениями параметров функциональных зон улиц.</p> <p>Типы улиц, выделенные в Отчете 7.2, принимаются в соответствие с установленными МНГП категориями улиц и дорог следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Магистральные дороги регулируемого движения — У-5 (магистральная); 2. Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения — У-1 (главная); 3. Магистральные улицы районного значения — У-2 (второстепенная); 4. Улицы в жилой застройке — У-3 (местная); 5. Пешеходные улицы — У-4 (пешеходная). <p>Пункты 3, 4, 5, 7 примечаний к таблице 1.2.16 исключаются.</p> <p>Раздел «Красные линии» с таблицами 1.2.1в и 1.2.1г исключается</p>	Отчет 7.3. 15. Предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог Отчет 7.2. 36. Улицы
1.2.2. Парковки (парковочные места)	Примечание <*> к таблице подпункта 1.2.2.1 излагается в следующей редакции: «Максимально допустимый уровень территориальной доступности парковочных мест (паркингов) временного хранения в зонах нормирования Н1–Н15 составляет 1500 м. В районах реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой допускается увеличивать до 1500 м. Для гаражей бокового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам, радиус пешеходной доступности не должен превышать 200 м от входов в жилые дома».	—
1.2.3. Объекты дорожного сервиса, кроме предназначенных для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения	Примечание <*> к таблице пункта 1.2.3 излагается в следующей редакции: «*Данный норматив применим для размещения указанных объектов дорожного сервиса на территориях, сопряженных с автодорогами и улицами городского значения в границах их полос отвода, а также на территориях, примыкающих к красным линиям, за исключением территорий зон особого нормирования Н5–Н8 и Н11. Размещение объектов дорожного сервиса на иных территориях осуществляется в соответствии с требованиями строительных, санитарных и иных норм».	—
1.3. Объекты, предназначенные для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения		

XX Раздел / пункт сохраняется без изменений или
редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Раздел / пункт редактируется или
дополняется положениями ОПР

¹⁰ Источник информации не устанавливается из-за отсутствия четко сформулированного текста или из-за того, что настоящий текст документа сохраняется без изменений.

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
1.3.1. Остановки (остановочные пункты)	Примечание <**> к таблице пункта 1.3.1 излагается в следующей редакции: «В границах зон нормирования Н7–Н11 дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта от объектов массового посещения должна быть не более 250 м, в производственных и коммунально-складских зонах — не более 400 м от проходных предприятий, в зонах массового отдыха и спорта — не более 600 м от главного входа».	—
1.3.2. Объекты дорожного сервиса, предназначенные для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения	Не изменяется.	—
1.4. Жилые дома муниципальной собственности, помещения муниципального жилищного фонда		
	Редактируются таблицы 1.4.1 и 1.4.2. Необходимо пересмотреть значения расчетных показателей плотности населения жилого района и привести в соответствие со Стандартом освоения свободных территорий ¹¹ , разработанным КБ Стрелка. Для малоэтажной модели плотность населения (мин./макс.) равна 50/80 чел./га, для среднеэтажной модели — 300–350 чел./га, для центральной модели — 300–350 чел./га.	—
1.5. Объекты, относящиеся к областям физической культуры и массового спорта		
	Не изменяется.	—
1.6. Объекты, относящиеся к области образования		
1.6.1. Объекты дошкольного образования	Примечание <*> к таблице пункта 1.6.1 излагается в следующей редакции: «Норму обеспеченности детскими дошкольными учреждениями для зон нормирования Н7–Н11 допускается уменьшить с применением коэффициента 0,85».	—
1.6.2.–1.6.3.	Не изменяются.	—
1.7. Объекты, относящиеся к области здравоохранения		
	Не изменяется.	—
1.8. Объекты, относящиеся к области утилизации и обработки твердых коммунальных отходов		
1.8.1. Предприятия по транспортировке отходов	Примечание <*> к таблице пункта 1.8.1 излагается в следующей редакции: «Размещение предприятий по транспортировке отходов (по вывозу мусора) в зонах нормирования Н6–Н11 не допускается».	—
1.8.2. Предприятия по утилизации и обработке отходов	Не изменяется.	—
1.9. Объекты благоустройства территории городского округа. Места массового отдыха населения		
	Раздел редактируется в части максимально допустимого уровня территориальной доступности общественных пространств и дополняется параметрами доступности озелененных территорий, выделенных в Отчете 7.2. Примечание <****> к первой таблице раздела 1.9 излагается в следующей редакции: «За максимально допустимый уровень территориальной доступности прохода к береговой полосе принимается половина расстояния между соседними проходами. Для зон особого нормирования Н8, Н11 максимально допустимый уровень территориальной доступности прохода к береговой полосе устанавливается 50 м, для зон особого нормирования Н9 — 100 м».	Отчет 7.2. 38. Озелененные территории
1.10. Объекты, предназначенные для обеспечения первичных мер пожарной безопасности		
	Не изменяется.	—
1.11. Объекты, предназначенные для создания условий обеспечения жителей городского округа услугами общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи		
	Примечание <***> к таблице пункта 1.11.2 излагается в следующей редакции: «Суммарная (квартальная (микрорайонная) и районная) норма уровня обеспеченности объектами торговли продовольственными товарами в зонах нормирования Н8–Н10 принимается 250 м ² торговой площади на 1000 чел., объектами торговли непродовольственными товарами в зонах нормирования Н8–Н10 принимается 450 м ² торговой площади на 1000 чел.».	—
1.12. Объекты библиотечного обслуживания		
	Не изменяется.	—
1.13. Объекты организаций культуры		
	Не изменяется.	—
1.14. Муниципальные архивы		
	Не изменяется.	—
1.15. Объекты, предназначенные для организации ритуальных услуг. Места захоронения		

¹¹ Стандарт комплексного развития территории. Книга 3. Стандарт освоения свободных территорий. — М.: КБ «Стрелка», 2018.

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
	Не изменяется.	—
1.16. Защитные и иные сооружения гражданской обороны. Защитные сооружения, средства для защиты территорий от чрезвычайных ситуаций	Не изменяется.	—
1.17. Объекты, предназначенные для осуществления мероприятий по обеспечению безопасности людей на водных объектах	Не изменяется.	—
1.18. Объекты, предназначенные для создания условий расширения рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, для содействия развитию малого и среднего предпринимательства	Не изменяется.	—
1.19. Объекты, необходимые для создания условий для развития туризма	Не изменяется.	—
1.20. Объекты материально-технического обеспечения деятельности органов местного самоуправления	Не изменяется.	—
1.21 Объекты, необходимые для осуществления мероприятий по мобилизационной подготовке муниципальных предприятий и учреждений; объекты для организации охраны общественного порядка	Не изменяется.	—

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ		
2.1. Общие положения. Перечень нормативных (нормативных правовых) актов и нормативных технических документов (нормативная база). Цели и задачи		
2.1.1. Общие положения	Не изменяется.	—
2.1.2. Нормативная база	Не изменяется.	—
2.1.3. Цели и задачи	Не изменяется.	—
2.2. Показатели градостроительного проектирования, устанавливаемые местными нормативами градостроительного проектирования городского округа		
2.2.1.	Не изменяется.	—
2.2.2. Иные нормативные требования и ограничения использования территорий	Не изменяется.	—
2.3. Зоны нормирования		
	<p>Формулировка «зоны особого нормирования» изменяется на «зоны нормирования» во всем вводном тексте раздела 2.3.</p> <p>Из вводного текста раздела 2.3 исключаются слова: «в радиусе доступности от общегородских магистральных улиц (Московский проспект, Советский проспект, ул. Дзержинского, ул. Гагарина, ул. Суворова, ул. Киевская, проспект Победы, ул. А. Невского) в размере 250–300 м от края дорожного полотна, а также с учетом земельной кадастровой ситуации».</p> <p>Из вводного текста раздела 2.3 исключаются слова: «В границах зон особого нормирования предусмотрена более детальная проработка документации по планировке территории, создаются условия для более эффективной плотности застройки (с использованием максимально допустимой для каждой из попадающих в эти границы функциональной зоны и зоны градостроительного зонирования)».</p>	—
2.3.1. Деление территории городского округа «Город Калининград» на зоны с особыми показателями нормирования (зоны (территории) нормирования). Состав зон с особыми показателями нормирования	<p>Название пункта 2.3.1 излагается в редакции: «Деление территории городского округа „Город Калининград“ на зоны нормирования».</p> <p>Из текста пункта исключаются слова: «близость территорий к основным городским магистралям (как транспортным, так и инженерным), основным узлам транспортной инфраструктуры (автомобильной, железнодорожной, водной)».</p> <p>Слова «высокой плотности на территориях, прилегающих к основным градостроительным узлам и общегородским водным и автомобильным магистралям» излагаются в редакции: «высокой плотности на территориях, прилегающих к основным градостроительным узлам».</p>	—

XX Раздел / пункт сохраняется без изменений или
редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Раздел / пункт редактируется или
дополняется положениями ОПР



№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
2.3.2. Описание границ зон особого нормирования	<p>Название пункта 2.3.1 излагается в редакции: «Описание границ зон нормирования».</p> <p>Формулировка «зоны особого нормирования» изменяется на «зоны нормирования» во всем тексте пункта 2.3.2.</p> <p>Из текста пункта исключаются слова: «H5 – зона застройки высокой плотности вдоль магистралей (автомобильных, водных, железнодорожных) общегородского значения. Граница зоны определена по земельным кадастровым участкам из расчета определения влияния данной зоны на расстояние от 100 до 300 м от края дорожного полотна улиц, полосы отвода железной дороги, уреза воды реки. Граница данной зоны уточняется генеральным планом городского округа».</p> <p>Слова «H6, H7 – исторические территории города, застроенные, соответственно, индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами. Граница данных зон определена действующим генеральным планом в качестве территорий исторической застройки. Граница может быть уточнена генеральным планом и на его основании должна быть отражена в правилах землепользования и застройки» излагаются в редакции: «H5, H6, H7 – исторические территории города, застроенные индивидуальными жилыми домами, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами. Граница может быть уточнена генеральным планом и на его основании должна быть отражена в правилах землепользования и застройки».</p> <p>Текст пункта дополняется словами: «Зоны развития застройки на свободных территориях: H-13 – зона застройки малоэтажными жилыми домами на свободных территориях; H-14 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами на свободных территориях; H-15 – зона застройки средне- и многоэтажными жилыми домами на свободных территориях».</p>	–
2.3.3. Зависимость показателей местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» от расположения территории градостроительного проектирования в той или иной зоне нормирования	<p>Пункт излагается в следующей редакции:</p> <p>«Зоны нормирования по ряду причин отражаются на отдельных показателях местных нормативов, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - норма уровня обеспеченности дошкольными учреждениями; - норма уровня обеспеченности объектами общественного питания, торговли, бытового обслуживания; - норма уровня обеспеченности объектам учреждений культуры; - норма уровня обеспеченности объектам благоустройства; - норма обеспеченности автомобильными дорогами местного значения (плотность улично-дорожной сети) – через параметры улиц и параметры кварталов; - параметры площадей и озелененных территорий; - объекты дорожного сервиса в зонах нормирования H6, H7, H8, H11 размещать не допускается; - остановочные пункты общественного транспорта в зонах нормирования H7, H8, H9, H10, H11 должны размещаться в большинстве случаев с организацией пересадочных пунктов; - объекты для хранения автомобильного транспорта в зонах нормирования H7, H8, H9, H10, H11 для застройки нежилого назначения различного вида получают максимальный параметр в связи с более интенсивным спросом парковочных мест в центральных частях города и вдоль основных городских магистралей. В этих зонах предпочтительно строительство подземных парковок с целью создания благоприятной городской среды в сочетании с обеспечением потребности в автостоянках. В остальных зонах нормирования для расчета парковочных мест используется минимальный показатель табл. 6 р. 5 „Обоснования“. <p>Для расчета параметра емкости детских дошкольных учреждений для зон нормирования H7, H8, H9, H10, H11 нормативный показатель может быть уменьшен, так как в этих зонах исторического центра города значителен процент временно проживающих в апартаментах, процент сдачи жилья взаимо семьям без детей. Объекты, относящиеся к системе санитарной очистки территории городского округа „Город Калининград“ (предприятия по транспортировке и по сортировке отходов), в границах зон H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, а также в жилых зонах прочих зон нормирования размещать не допускается с целью создания благоприятной городской среды и повышения туристической привлекательности городского округа.</p> <p>Для зон нормирования H8, H9, H11 норматив объектов благоустройства местного значения может быть уменьшен (см. примечание „б“ табл. р. 2.1 основной части) в связи с восстановлением исторической градостроительной структуры для зоны и отсутствием территорий для городских парков».</p>	–
2.4. Обоснование нормативов объектов инженерной инфраструктуры	Не изменяется.	–
2.5. Обоснование нормативов размещения объектов транспортной инфраструктуры, улично-дорожной сети местного значения, объектов дорожного сервиса		

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
2.5.1. Автомобильные дороги местного значения. Улично-дорожная сеть	<p>Предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог (Таблица 3 раздел 2.5) исключаются и заменяются таблицей из пункта 16 Отчета 7.3 (см. графу «Источник» справа).</p> <p>Пункты 3, 4, 5, 7 примечаний к таблице 3 раздел 2.5 исключаются, пункты 1, 2 и 6 остаются в качестве примечаний к вновь введенной таблице с предельными значениями расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог.</p> <p>Раздел «Красные линии» с таблицами 4 раздела 2.5 и 5 раздела 2.5 исключаются.</p>	Отчет 7.3. 15. Предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог
2.5.2. Объекты для хранения и обслуживания транспортных средств	Примечание <*> к таблице подпункта 1.2.2.1 излагается в следующей редакции: «Максимально допустимый уровень территориальной доступности парковочных мест (паркингов) временного хранения в зонах нормирования Н1–Н15 составляет 1500 м. В районах реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой допускается увеличивать до 1500 м. Для гаражей боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам, радиус пешеходной доступности не должен превышать 200 м от входов в жилые дома».	—
2.6. Обоснование уровня обеспечения населения жилыми домами муниципальной собственности, помещениями муниципального жилищного фонда	<p>Редактируется таблица 1 раздела 2.6. Необходимо пересмотреть значения расчетных показателей плотности населения жилого района и привести в соответствие со Стандартом освоения свободных территорий¹², разработанным КБ Стрелка. Для малоэтажной модели плотность населения (мин./макс.) равна 50/80 чел./га, для среднестатистической модели – 300–350 чел./га, для центральной модели – 300–350 чел./га.</p> <p>Исключается подпункт 2.6.1.2, определяющий размеры придомовых (приквартирных) земельных участков, плотность населения и коэффициент застройки жилых зон.</p> <p>Исключается часть подпункта 2.6.1.4, определяющая удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 м² общей площади жилых и нежилых помещений для зданий разной этажности для районов застроенных территорий. Части подпункта 2.6.1.4, определяющие состав зон жилого назначения, корректируются на основе положений Стандарта в части плотности населения: для малоэтажной модели плотность населения (мин./макс.) равна 50/80 чел./га, для среднестатистической модели – 300–350 чел./га, для центральной модели – 300–350 чел./га.</p>	—
2.7. Обоснование расчетных показателей объектов, относящихся к области физической культуры и массового спорта; объектов, относящихся к области образования; муниципальных объектов дополнительного образования; объектов, относящихся к области здравоохранения, уровня обеспеченности населения объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектов, предназначенных для создания условий обеспечения жителей городского округа услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания, объектов библиотечного обслуживания, объектов организаций культуры, муниципальных архивов и прочих объектов обслуживания в соответствии с полномочиями местных органов самоуправления	Слова пункта 2.7.1 «Коэффициент застройки для п. 1 уменьшен до 0,95 для зон особого нормирования в связи с необходимостью более интенсивного использования для общественных пространств ценных городских территорий центральной части» излагаются в следующей редакции: «Коэффициент застройки для п. 1 уменьшен до 0,95 для зон нормирования Н8, Н9, Н11 в связи с необходимостью более интенсивного использования для общественных пространств ценных городских территорий центральной части».	—
	<p>Текст примечания <***> части таблицы 3 раздела 2.7, определяющий необходимый минимум учреждений торговли и общественного питания для населения городского округа, излагается в следующей редакции: «Суммарная (квартальная (микрорайонная) и районная) норма уровня обеспеченности объектами торговли продовольственными товарами в зонах нормирования Н8–Н10 принимается 250 м² торговой площади на 1000 чел., объектами торговли непродовольственными товарами в зонах нормирования Н8–Н10 принимается 450 м² торговой площади на 1000 чел.».</p> <p>Текст примечания «б» к таблице 4 раздела 2.7 излагается в следующей редакции: «в зонах нормирования Н7, Н8, Н9, Н10, Н11 принимать норму обеспеченности дошкольными учреждениями с К = 0,85».</p>	—
2.8. Обоснование норматива сбора, транспортирования, обработки и утилизации отходов	Не изменяется.	—
2.9. Обоснование местных нормативов обеспечения первичных мер пожарной безопасности	Не изменяется.	—
2.10. Обоснование расчетных показателей местных нормативов проектирования территорий мест массового отдыха населения, объектов благоустройства городского округа		

XX Раздел / пункт сохраняется без изменений или
редактируется без дополнения положениями ОПР

XX Раздел / пункт редактируется или
дополняется положениями ОПР

¹² Стандарт комплексного развития территории. Книга 3. Стандарт освоения свободных территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
2.10.1. Объекты благоустройства территории городского округа. Места массового отдыха населения	<p>В таблице 1 раздела 2.10 наименования объектов благоустройства территории городского округа районного (жилого района, микрорайона) и городского значения «Общественные пространства — скверы, парки, площади; участки и зоны общего пользования жилой и общественной застройки; площадки общего пользования различного функционального назначения; пешеходные коммуникации, направления; проезды общего пользования, велосипедные дорожки» и «Общественные пространства — скверы, городские парки, площади; участки и зоны общего пользования жилой и общественной застройки; площадки общего пользования различного функционального назначения; пешеходные коммуникации, направления; велосипедные дорожки; объекты рекреации — городские леса, лесопарки» дополняются словами «центры городской жизни».</p> <p>Примечания к таблице 1 раздела 2.10 излагаются в следующей редакции:</p> <p>«Примечания:</p> <p>а) в зонах нормирования Н8, Н9, Н11 допускается уменьшение указанного норматива на величину не менее существовавшей в исторической (по состоянию на 1939 г.) градостроительной ситуации;</p> <p>б) за максимально допустимый уровень территориальной доступности прохода к береговой полосе принимается половина расстояния между соседними проходами. Для зон особого нормирования Н8, Н11 максимально допустимый уровень территориальной доступности прохода к береговой полосе устанавливается 50 м, для зон особого нормирования Н5, Н9 — 100 м».</p>	—
2.10.2. Обоснование уровня обеспеченности населения территориями мест массового отдыха	Не изменяется.	—
2.10.3. Размещение зон (территорий) и объектов рекреационного назначения — мест массового отдыха населения и территорий благоустройства (в том числе парков, садов, скверов, бульваров в границах жилых зон)	<p>Таблицы 3 раздела 2.10 и 4 раздела 2.10 исключаются.</p> <p>Пункт дополняется описаниями типов площадей, типов озелененных территорий, типов центров городской жизни, их параметрами и функциональным зонированием. Пункт также дополняется перечнем выявленных центров городской жизни из Отчета 7.2.</p>	<p>Отчет 7.2. 37. Площади 38. Озелененные территории 40. Центры городской жизни</p>
2.10.4. Транспортно-пешеходная доступность мест массового отдыха населения	Пункт дополняется параметрами доступности типов озелененных территорий.	<p>Отчет 7.2. 38. Озелененные территории</p>
2.11. Обоснование местных нормативов размещения специальных объектов и территории	Не изменяется.	—
2.12. Обоснование местных нормативов по защите населения и территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и их последствий		
2.12.1.–2.12.2.	Не изменяются.	—
2.13. Обоснование местных нормативов гражданской обороны и территориальной обороны		
2.13.1.–2.13.2.	Не изменяются.	—

3. ПРАВИЛА И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМАТИВОВ		
3.1. Область применения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»		
	Абзац «Значения местных нормативов учитываются при подготовке: а) решений о внесении изменений в градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки в городе Калининграде; б) заключений комитета архитектуры и строительства о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» исключается.	—

№ ИЗМЕНЯЕМОГО ПОЛОЖЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ	ИСТОЧНИК
3.2. Правила применения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»		
	<p>Слова «для зон особого нормирования Н1–Н4, Н6 – эскизные предложения по объемно-пространственному решению объектов I очереди строительства (3D)» излагаются в следующей редакции: «для зон нормирования Н1–Н4, Н5, Н6 – эскизные предложения по объемно-пространственному решению объектов I очереди строительства (3D)».</p> <p>Слова «для зон особого нормирования Н5, Н10 – схема (схемы) градостроительного анализа территории с обоснованием места размещения и высотности градостроительных акцентов и доминант (макет или 3D с детализацией М 1:1000)» излагаются в следующей редакции: «для зон нормирования Н2–Н4, Н8–Н11 – схема (схемы) градостроительного анализа территории с обоснованием места размещения и высотности градостроительных акцентов и доминант (макет или 3D с детализацией М 1:1000)».</p> <p>Раздел дополняется абзацем следующего содержания: «Параметры кварталов, улиц, площадей и озелененных территорий, установленные настоящими нормативами, в обязательном порядке учитываются при подготовке документации по планировке территории».</p>	–

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ		
	<p>Глава дополняется определениями регулируемых параметров кварталов, улиц, озелененных территорий, площадей и центров городской жизни, а также определением термина «центр городской жизни».</p>	<p>Отчет 7.2. 44. Описание регулируемых параметров 3. Термины и определения</p>

ДОРОЖНАЯ КАРТА МЕРОПРИЯТИЙ ПО ВНЕДРЕНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ОПР

ОБЩИЙ СРОК ВНЕДРЕНИЯ ОПР: ОКОЛО 6 МЕСЯЦЕВ



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Председатель Правительства Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

РЕЗУЛЬТАТ

Поручение председателя Правительства Калининградской области «О подготовке внесения изменений в МНГП городского округа „Город Калининград“»

Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области «О подготовке внесения изменений в МНГП городского округа „Город Калининград“»

Техническое задание на внесение изменений в МНГП

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ

15 календарных дней

15 календарных дней

30 рабочих дней

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ ШАГ

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (в случае самостоятельной подготовки) / исполнитель технического задания (на основании ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»)

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

Правительство Калининградской области

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

РЕЗУЛЬТАТ

Проект внесения изменений в МНГП городского округа «Город Калининград»

Опубликованный проект внесения изменений в МНГП на официальном сайте Правительства Калининградской области

Постановление Правительства Калининградской области «О внесении изменений в МНГП городского округа „Город Калининград“»

Опубликованное постановление Правительства Калининградской области «О внесении изменений в МНГП городского округа „Город Калининград“»

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ

60 календарных дней

Согласно нижеуказанному документу: не менее чем за 2 месяца до утверждения

60 календарный дней

Согласно нижеуказанному документу: не позднее 5 календарных дней со дня утверждения

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ ШАГ

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них»

6. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

Генеральный план редактируется на основе положений ОПР, касающихся требований к застройке. Установленные Генеральным планом параметры коэффициента и этажности застройки не соответствуют предлагаемым параметрам ОПР. Для устранения несоответствий из действующей редакции Генерального плана предлагаются исключить положения, устанавливающие указанные показатели.

В главе 1 «Жилая зона (Ж)» раздела 2 необходимо внести следующие изменения:

1. В пункте 1.1 из описания зоны застройки многоэтажными жилыми домами исключить слова «(этажность от 9 и выше эт.)». В подпункте 1.1.1 в таблице, содержащей параметры функциональной зоны, исключить строки параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны».
2. В пункте 1.2 из описания зоны застройки среднеэтажными жилыми домами исключить слова «(этажность от 5 до 8 эт.)». В подпункте 1.2.1 в таблице, содержащей параметры функциональной зоны, исключить строки параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны».
3. В пункте 1.3 из описания зоны застройки малоэтажными жилыми домами исключить слова «(этажность до 4 эт.)». В подпункте 1.3.1 в таблице, содержащей параметры функциональной зоны, исключить строки параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны».
4. В подпункте 1.4 из описания зоны застройки индивидуальными жилыми домами исключить слова «(кол-во

этажей до 3 эт.)». В подпункте 1.4.1 в таблице, содержащей параметры функциональной зоны, исключить строки параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны».

5. В подпункте 2.1.1 в таблице, содержащей параметры функциональной зоны смешанного функционального назначения, исключить строки параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны».

Также указания на предельные параметры этажности присутствуют в описаниях зон жилой застройки в условных обозначениях на Карте функциональных зон (раздел 14 графических материалов). По аналогии с изменениями текстовой части в условные обозначения указанной карты также требуется внести изменения, связанные с исключением таких указаний:

1. Из описания зоны застройки многоэтажными жилыми домами исключить слова «(этажность от 9 и выше эт.)».
2. Из описания зоны застройки среднеэтажными жилыми домами исключить слова «(этажность от 5 до 8 эт.)».
3. Из описания зоны застройки малоэтажными жилыми домами исключить слова «(этажность до 4 эт.)».
4. Из описания зоны застройки индивидуальными жилыми домами исключить слова «(кол-во этажей до 3 эт.)».

Проект нормативно-правового акта см.: 21. Постановление «О внесении изменений в Генеральный план городского округа „Город Калининград“».

СТРУКТУРА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

- Раздел 1. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения городского округа «Город Калининград», а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий
- Раздел 2. Параметры функциональных зон городского округа «Город Калининград», сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

Приложения

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области физической культуры и массового спорта; карта планируемого размещения рекреационных объектов местного значения городского округа для массового отдыха жителей.

Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области образования; карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области здравоохранения.

Карта планируемого размещения автомобильных дорог местного значения городского округа.

Карты планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения населения.

Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области водоотведения; карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов.

Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области инженерной подготовки и в области дождевой канализации.

Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области обеспечения первичных мер пожарной безопасности; карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области обеспечения деятельности аварийно-спасательных служб и (или) аварийно-спасательных формирований на территории городского округа.

Сводная карта планируемого размещения всех объектов местного значения городского округа.

Карта границ населенного пункта «Город Калининград».

Карта функциональных зон городского округа.

7. СХЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦВЕТОВОГО КЛИМАТА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

Схема регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград» редактируется с включением требований ОПР к цветовым решениям фасадов и кровель в зонах исторической застройки и застройки в центре города.

Из цветовой палитры полностью исключаются: палитра, установленная для цоколей в основном наборе цветов, и дополнительный набор цветов. Набор цветов для фасада и кровли заменяется установленным в ОПР для зон исторической застройки в городских цветовых кластерах: 002, 005, 008, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 019, 023, 024, 025, 033, 034, 035, 036, 038, 046, 048, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 073, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 082, 084, 085, 086, 092, 096, 099, 103, 104, 114, 115, 116, 123, 134, 135, 164, 166, 169, 170, 171, 183, 185, 198, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 214, 217, 218, 226, 228, 233, 234, 243, 251, 254, 263, 268, 269, 286, 289, 299, 300, 305, 316, 317, 319, 320, 321, 322, 327, 335, 338, 341, 342, 355, 357, 361, 394, 402, 403,

404, 417, 460, 461, 467, 468, 469, 470, 472, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 485, 486, 487, 488, 489, 627, 630.

Из цветовой палитры полностью исключаются: палитра, установленная для цоколей в основном наборе цветов, и дополнительный набор цветов полностью, набор цветов для фасада и кровли заменяется установленным в ОПР для зон застройки в центре в городских цветовых кластерах: 003, 004, 018, 020, 021, 022, 026, 027, 028, 030, 031, 032, 094, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 136, 137, 138, 139, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 202, 219, 303, 423, 432, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 590, 606, 617.

Проект нормативно-правового акта см.: 22. Постановление «О внесении изменений в постановление «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа „Город Калининград“».

СТРУКТУРА СХЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦВЕТОВОГО КЛИМАТА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

Зоны регулирования цветового климата

Приложение № 1. Карта зон регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»

Приложение № 2. Набор палитр схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»

Правила применения схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»

ЧАСТЬ 2. ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭФФЕКТОВ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ОПР

ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 2 ВЫПОЛНЕНЫ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/3-16 НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Проведение экономического анализа внедрения стандартов, в том числе перечень получаемых экономических эффектов — с. 50–77.

8. Эффекты	50
9. Последовательность проявления эффектов	52
10. Бюджетные эффекты	54
11. Косвенные эффекты	71

8. ЭФФЕКТЫ

Эффекты от внедрения и применения ОПР для города различают прямые и косвенные.

Прямые эффекты — следствия изменения градостроительной документации. Среди них:

- изменение дохода бюджета от строительной деятельности из-за изменения параметров нового строительства (далее — бюджетные эффекты);
- проведение комиссией по подготовке проекта ПЗЗ последовательной политики по принятию решений об отказе или удовлетворении запросов на отклонение от предельных параметров объектов капитального строительства, о внесении в ПЗЗ изменений за счет внедрения концепции градостроительного зонирования;

- сохранение качества городской среды и сбалансированное развитие территории;
- переход к концепции компактного развития города через изменение пространственного распределения новой застройки (снижение объема новой застройки на периферии), повышение эффективности использования застроенных городских территорий и многофункциональности использования территории.

ПРЯМЫЕ ЭФФЕКТЫ



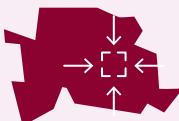
БЮДЖЕТНЫЕ ЭФФЕКТЫ

- изменение объема и структуры застройки;
- изменение удельной стоимости строительства;
- изменение предложения новой недвижимости;
- рост объема собираемых налогов с застройщиков и собственников.



ОБОСНОВАННОЕ ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО ВНЕСЕНИЮ В ПЗЗ ИЗМЕНЕНИЙ И ОТКЛОНЕНИЮ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

- применение концепции градостроительного зонирования как основы для рассмотрения предложений по изменению ПЗЗ и запросов на отклонение от предельных параметров.



СОХРАНЕНИЕ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ И СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

- согласование нового строительства с объемно-пространственными и визуальными характеристиками исторической среды;
- согласование нового строительства с объемно-пространственными характеристиками сложившейся застройки в неисторических типах среды.



КОМПАКТНОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА

- изменение пространственного распределения новой застройки (снижение объема новой застройки на периферии);
- повышение эффективности использования застроенных городских территорий.

Косвенные эффекты — следствия изменения параметров нового строительства. Эти эффекты проявляются в результате изменения модели застройки территории с повышением качества строительства, смены поведенческих привычек и предпочтений жителей.

Косвенные эффекты делятся на шесть категорий:

- снижение расходов на инфраструктуру;
- развитие стрит-ретейла;
- уменьшение издержек, связанных с «маятниковой миграцией»;
- повышение комфорта пешеходных перемещений и доступности озелененных территорий;
- рост безопасности;
- рост социального капитала.

В настоящем отчете произведена оценка бюджетных эффектов от применения ОПР (см.: 10. «Бюджетные эффекты»). Оценка косвенных эффектов не произведена из-за отсутствия практики сбора статистических данных, необходимых для прогнозирования в денежном выражении (также см.: 17. Перечень статистических данных, необходимых для расчета долгосрочных эффектов). При описании косвенных эффектов (см.: 11. «Косвенные эффекты») представлена мировая практика развития городов в результате внедрения принципа повышения качества городской среды, лежащего в основе ОПР.

КОСВЕННЫЕ ЭФФЕКТЫ



СНИЖЕНИЕ РАСХОДОВ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

- снижение расходов на строительство линейной инфраструктуры (инженерной и транспортной).



РАЗВИТИЕ СТРИТ-РЕТЕЙЛА

- увеличение доли коммерческих помещений (формат магазина у дома);
- повышение доступности и разнообразия коммерческих услуг для жителей города;
- рост доступности аренды коммерческих помещений для малых и средних предприятий;
- повышение коммерческой мощности территории;
- рост объема собираемых налогов от деятельности малых и средних предприятий.



УМЕНЬШЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК, СВЯЗАННЫХ С МАЯТНИКОВОЙ МИГРАЦИЕЙ

- уменьшение среднего расстояния до мест назначения и времени в пути;
- снижение необходимости использования личного автотранспорта;
- переход к более экономичным средствам перемещения;
- снижение уровня вредных выбросов.



ПОВЫШЕНИЕ КОМФОРТА ПЕШЕХОДНЫХ ПЕРЕМЕЩЕНИЙ И ДОСТУПНОСТИ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- повышение пешеходной доступности озелененных территорий;
- улучшение условий перемещений для пешеходов и велосипедистов;
- повышение качества открытых общественных пространств.



РОСТ БЕЗОПАСНОСТИ

- снижение уровня уличной преступности;
- уменьшение количества ДТП;
- повышение субъективного ощущения безопасности при пользовании городским пространством.



РОСТ СОЦИАЛЬНОГО КАПИТАЛА

- рост плотности социальных связей;
- рост уровня вовлеченности граждан в жизнь района;
- развитие ответственного поведения по отношению к месту проживания;
- улучшение здоровья жителей.

9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЯВЛЕНИЯ ЭФФЕКТОВ

ШАГ 1

1. ВНЕДРЕНИЕ ОПР

- новый подход к зонированию;
- новые требования к застройке;
- новые требования к открытым общественным пространствам.



ШАГ 2

2. ИЗМЕНЕНИЕ МОДЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ С ПОВЫШЕНИЕМ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА

- изменение объема и структуры застройки;
- изменение удельной стоимости строительства;
- изменение предложения новой недвижимости;
- изменение пространственного распределения новой застройки;
- повышение эффективности использования застроенных городских территорий;
- увеличение доли коммерческих помещений (формат магазина у дома);
- согласование нового строительства с объемно-пространственными и визуальными характеристиками исторической среды;
- согласование нового строительства с объемно-пространственными характеристиками сложившейся застройки в неисторических типах среды;
- повышение качества открытых общественных пространств.

ШАГ 3**3. ИЗМЕНЕНИЕ ПОВЕДЕНЧЕСКИХ ПРИВЫЧЕК И ПРЕДПОЧТЕНИЙ ЖИТЕЛЕЙ**

- повышение многофункциональности использования территории;
- снижение необходимости использования личного автотранспорта;
- переход к более экономичным средствам перемещения;
- повышение пешеходной доступности озелененных территорий;
- улучшение условий перемещений для пешеходов и велосипедистов;
- повышение субъективного ощущения безопасности при пользовании городским пространством;
- рост уровня вовлеченности граждан в жизнь района;
- развитие ответственного поведения по отношению к месту проживания.

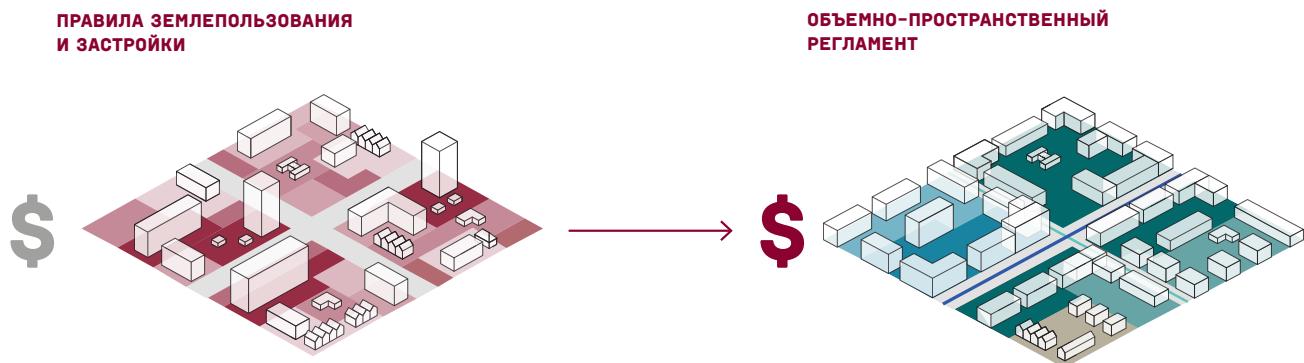
**ШАГ 4****4. ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ ГОРОЖАН И РОСТ ДОХОДОВ ГОРОДСКОГО БЮДЖЕТА**

- снижение расходов на строительство линейной инфраструктуры (инженерной и транспортной);
- рост объема собираемых налогов с застройщиков и собственников;
- рост доступности аренды коммерческих помещений для малых и средних предприятий;
- повышение коммерческой мощности территории;
- рост объема собираемых налогов от деятельности малых и средних предприятий;
- повышение доступности и разнообразия коммерческих услуг для жителей города;
- уменьшение среднего расстояния до мест назначения и времени в пути;
- снижение уровня вредных выбросов;
- улучшение здоровья жителей;
- снижение уровня уличной преступности;
- уменьшение количества ДТП;
- рост плотности социальных связей.

10. БЮДЖЕТНЫЕ ЭФФЕКТЫ ЦЕЛИ И ПРЕДПОСЫЛКИ РАСЧЕТА

ЦЕЛЬ

Оценить изменение поступлений в бюджеты всех уровней в результате изменения в Калининграде требований к застройке в соответствии с ОПР.



ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

ИССЛЕДУЕМЫЕ УРОВНИ БЮДЖЕТА:

- федеральный;
- региональный;
- местный.

ИСТОЧНИКИ ИЗМЕНЕНИЯ БЮДЖЕТА В ИССЛЕДОВАНИИ:

- налог на прибыль;
- налог на имущество физических лиц;
- налог на имущество организаций;
- платежи по аренде земли.

ГЕОГРАФИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для расчета были выбраны 48 участков¹, классифицированных по типам территории:

- участки на территориях исторической застройки²;
- участки на территориях застройки в центре города³;
- участки на территориях застройки на периферии⁴;
- участки на территориях развития⁵.

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ

Возможный объем строительства определялся предельными параметрами застройки в зонах ПЗЗ и ОПР, где расположен земельный участок. Для всех участков проверялась инвестиционная привлекательность реализации жилой застройки эконом- (стандарт), комфорт- и бизнес-класса.

СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ

Получена на основании анализа городских торгов.

¹ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

² Территории в исторических границах довоенных районов Амалиенau (в границах проспекта Победы, Яблоневой аллеи, улиц Космонавта Леонова, Чернышевского, Вали Котика, Лейтенанта Янолова), Марауэнхоф (улиц Верхнеозерной, Тургенева, Музыкальной, переулка Островского, улиц Островского и Лескова), Северная Гора (улиц 3-й Большой Окружной, Кольцова, Дениса Давыдова, Герцена, Богатырской, Червонной), Шпайхердорф (улиц Ангарской, Аллеи Смелых, Солнечно-горской, Луганской), Шпандин (Суворова, Заводской, Немировича Данченко, Качалова), Понарт (улиц Киевской, Павлика Морозова, Летней) и кварталы в границах проспекта Калинина и улицы Ольштынской.

³ Территории внутри бывшего Второго вальмового кольца (в границах проспекта Калинина, улицы Железнодорожной, Гвардейского проспекта, улицы Черняховского, Литовского Вала, набережной Адмирала Трибуца, Второго Эстакадного моста).

⁴ Застроенные территории, за исключением территорий исторической застройки и застройки в центре города.

⁵ Территории, определенные сравнением современного использования территории города и установленного в Генеральном плане и ПЗЗ (см.: Отчет 7.2. Объемно-пространственные регламенты для разных уровней: общегородские, для территориальных зон и для участков. 6. Территория действия ОПР Калининграда. — М.: КБ Стрелка, 2018).

ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В исследовании сравниваются два сценария развития в Калининграде рынка недвижимости:

1. Развитие согласно действующим требованиям ПЗЗ (далее — сценарий ПЗЗ) с сохранением показателей строительной отрасли.

2. Развитие согласно требованиям ОПР (далее — сценарий ОПР) с изменением показателей строительной отрасли. Сценарий ОПР включает два варианта: инерционное развитие и компактное.

ШАГ 1

СРАВНИТЬ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ И УДЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИ СЦЕНАРИЯХ ПЗЗ И ОПР

При сценарии ПЗЗ инвестиционная привлекательность и удельные расходы рассчитаны с учетом параметров, определенных в действующем ПЗЗ (см. с. 56), и показателей строительной отрасли.

При сценарии ОПР инвестиционная привлекательность и удельные расходы проектов рас-

считаны с учетом параметров, устанавливаемых ОПР (см. с. 57), и показателей строительной отрасли.

В расчетах для обоих сценариев использованы аналогичные исходные показатели строительной отрасли (см.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов).

ШАГ 2

СПРОГНОЗИРОВАТЬ РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ ПО СЦЕНАРИЯМ ПЗЗ И ОПР

При сценарии ПЗЗ для прогнозирования уровня налоговых сборов строится прогноз изменения рынка недвижимости на основе исходных показателей строительной отрасли и ретроспективной статистики за 2015–2017 гг. (см.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов). В расчете использованы данные Минэкономразвития России⁶ и исследование компании Colliers International⁷.

При сценарии ОПР прогноз изменения рынка для прогнозирования уровня налоговых сборов основан на исходных показателях строительной отрасли и статистике ввода жилья за 2015–2017 гг. Объем, структура и ценовые показатели рынка преобразуются вслед за изменением себестоимости строительства и эластичности спроса.

Сценарий ОПР предполагает два варианта. Первый (инерционное развитие) — сохранение текущего распределения среднегодовых объемов ввода жилья по рассматриваемым типам территорий. Второй (компактное развитие) — перераспределение части объема ввода жилья из зон периферии в центр города. Этот процесс возможен благодаря изменению зонирования в соответствии с требованиями ОПР и стимулированию органами публичной власти застройщиков увеличивать объем застройки в центре (например, с помощью более мелкого межевания территории для возможности размещения точечной застройки, повышающей эффективность использования территории, без сноса существующей).

ШАГ 3

НА ОСНОВАНИИ ПРОГНОЗА РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РАССЧИТАТЬ ОБЪЕМ ДОХОДОВ В БЮДЖЕТ ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

На этом этапе моделируется объем поступлений в бюджеты трех уровней. При обоих сценариях расчет рассматривает аналогичные источники пополнения бюджета (см. с. 93).

ШАГ 4

ОЦЕНИТЬ РАЗНИЦУ БЮДЖЕТНЫХ ДОХОДОВ ПРИ ДВУХ СЦЕНАРИЯХ

⁶ Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г. URL: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 (дата обращения: 03.11.2018).

⁷ Произведено по заказу КБ Стрелка в 2018 г.



ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

СЦЕНАРИЙ ПЗЗ

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ПЗЗ. В расчете предусмотрено обустройство на земельном участке озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ПЗЗ и МНГП.

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ПЗЗ. В расчете предусмотрено обустройство на земельном участке озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ПЗЗ и МНГП.

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ПЗЗ. В расчете предусмотрено обустройство на земельном участке озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ПЗЗ и МНГП.

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ПЗЗ. В расчете предусмотрено обустройство на территориях развития объектов улично-дорожной сети, озеленения общего пользования, социальной инфраструктуры по требованиям МНГП (перечисленные объекты влияют на баланс территорий, но неказываются на финансовом результате проекта застройки — предполагается, что расходы компенсируются из городского бюджета). На земельных участках предусмотрено обустройство озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ПЗЗ и МНГП.

ПАРАМЕТРЫ	ЗОНА ПЗЗ												
	Ж-1	Ж-2/А	Ж-2/Б	Ж-2/В	Ж-3, Ж-4/А, Ж-4/Б, Ж-4/В, ЖИ-1	ЖИ-2/А	ЖИ-2/Б	ЖИ-2/В, ОЖ/А	ОЖ/Б	ОЖ/В, ОЖ/Г	ОЖ/Д	ОЖ/Е	ОЖ/Ж
Максимальный процент застроенности участка (по расчетам максимальной надземной площади с учетом удельной земельной доли), %	20	28	34	32	80	30	32	28	34	20	32	31	21
Минимальный процент озеленения, %	20	20	20	20	0	20	20	20	20	20	20	20	20
Максимальная этажность застройки	16	8	5	6	3	7	6	8	5	16	6	10	14
Доля коммерческой площади в общей площади, %	7	14	15	20	0	17	20	14	15	7	20	11	8
Обеспеченность машино-местами, машино-мест/100 чел.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Обеспеченность социальными объектами, м ² /чел.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования, м ² /чел.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Доля УДС для центральной части, %	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Доля УДС для периферийных районов, %	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

СЦЕНАРИЙ ОПР

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ОПР. В расчете предусмотрено обустройство на земельном участке озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ОПР и МНГП.

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ОПР. В расчете предусмотрено обустройство на земельном участке озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ОПР и МНГП.

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ОПР. В расчете предусмотрено обустройство на земельном участке озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ОПР и МНГП.

УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ

Объем строительства определяется в соответствии с требованиями ОПР. В расчете предусмотрено обустройство на территориях развития объектов улично-дорожной сети, озеленения общего пользования, социальной инфраструктуры по требованиям ОПР и МНГП (перечисленные объекты влияют на баланс территорий, но неказываются на финансовом результате проекта застройки — предполагается, что расходы компенсируются из городского бюджета). На земельных участках предусмотрено обустройство озеленения и парковочных мест по существующим требованиям ОПР и МНГП.

ПАРАМЕТРЫ	ЗОНА ОПР																
	И-1	И-2	И-3	Ц-1	Ц-2	П-1	П-2А	П-2Б	П-3А	П-3Б	П-4А	П-4Б	Р-1А	Р-1Б	Р-2А	Р-2Б	Р-3А, Р-3Б
Максимальный процент застроенности участка, %	60	30	40	70	50	50	50	60	40	50	45	55	50	60	50	70	70
Минимальный процент озеленения, %	40	30	20	20	20	45	30	20	30	20	30	20	40	30	30	20	15
Максимальный процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	—	7.50	15	30	40	—	35	45	50	50	45	50	15	15	20	20	20
Максимальная этажность застройки	3	4	6	8	13	4	4	4	6	8	10	13	3	4	6	8	9
Доля коммерческой площади в общей площади, %	0	15	17	13	8	0	0	15	0	13	0	8	0	15	0	13	11
Обеспеченность машино-местами, машино-мест/100 чел.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Обеспеченность социальными объектами, м ² /чел.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	6	6	6
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования, м ² /чел.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	6	6	6
Доля УДС, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14	20	20	30



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
35,1	48,7	114,8

Результаты группируются как средние значения по зонам ПЗЗ и классам застройки⁸. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

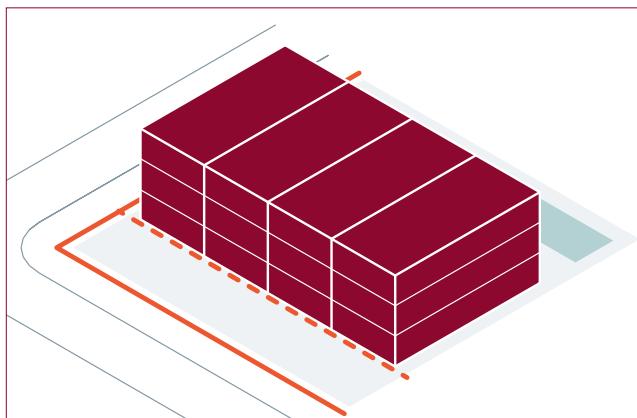
В ПЗЗ городского округа «Город Калининград» для территорий исторической застройки города установлены зоны малоэтажной (ЖИ-1) и среднеэтажной (ЖИ-2) застройки исторических районов.

Застройщику выгоднее возводить в зоне ЖИ-1 блокированную застройку, для которой установлен высокий максимальный процент застроенности земельного участка — 80% и где отсутствуют требования к минимальному проценту озеленения. В зоне ЖИ-2 процент застройки земельного участка ограничивается параметром удельной земельной

дели, он регулирует процент застроенности участка в зависимости от планируемой этажности и площади участка.

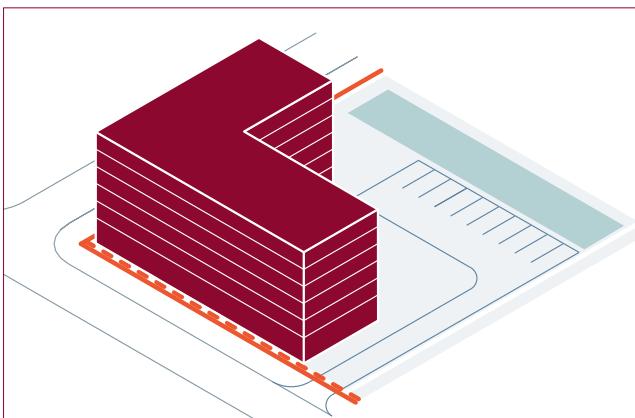
РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ

ПРИМЕР 1 (МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА)



Площадь участка, м ²	1 600
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	3 840

ПРИМЕР 2 (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА)



Площадь участка, м ²	2 800
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	5 384

⁸ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
30,4	43,2	101,5

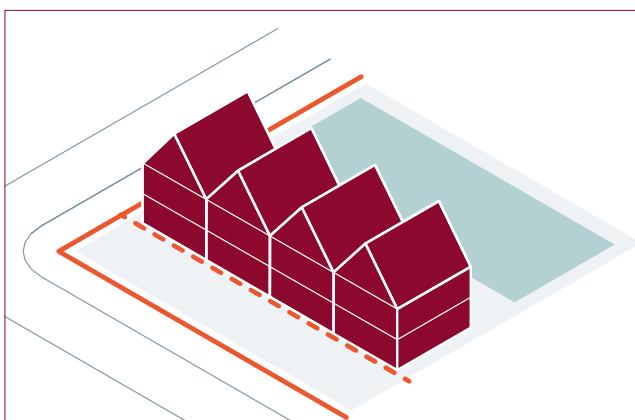
Результаты группируются как средние значения по зонам ОПР и классам застройки⁹. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

ОПР Калининграда выделяет три зоны исторической застройки: зону И-1 (исторической индивидуальной застройки), зону И-2 (исторической малоэтажной застройки) и зону И-3 (исторической среднеэтажной застройки). В зонах И-2 и И-3 застройщику выгоднее возводить малоэтажные многоквартирные дома. Процент застройки земельного участка не ограничивается удельным показателем земельной доли, что позволяет достичь большего объема застройки на участке при сохранении разреженного характера среды со значительной долей озеленения участка (не менее 20% для И-3, не менее 30% для И-2 и не менее 40% для И-1). При таких параметрах возведение блокированной застройки без обеспечения требования к минимальной озелененной доли участка невозможно.

В зонах И-2 и И-3 ОПР устанавливает требования к максимальному проценту незастроенной территории участка, занятой плоскостными автостоянками. За счет этого параметра можно достичь большего процента застроенности участка и сохранить комфортную придомовую территорию, привлекательную для повседневного отдыха, с организованными парковочными пространствами. Для этого могут потребоваться типы автостоянок, отличные от плоскостных, что является инвестиционно привлекательным в основном для застройки комфорта- и бизнес-класса.

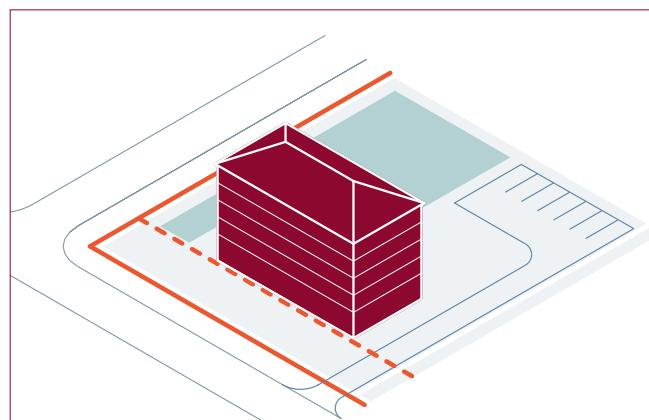
РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР

ПРИМЕР 1 (МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА)



Площадь участка, м ²	1 600
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	1 920

ПРИМЕР 2 (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА)



Площадь участка, м ²	2 800
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	6 720

ВЫВОД

- Инвестиционная привлекательность проектов при сценарии ОПР ниже, чем при сценарии ПЗЗ, — на 11–13% в зависимости от класса застройки. Причина — ограничение процента застроенности участка для сохранения характера исторической среды в малоэтажной застройке.

⁹ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
43,1	59	134,2

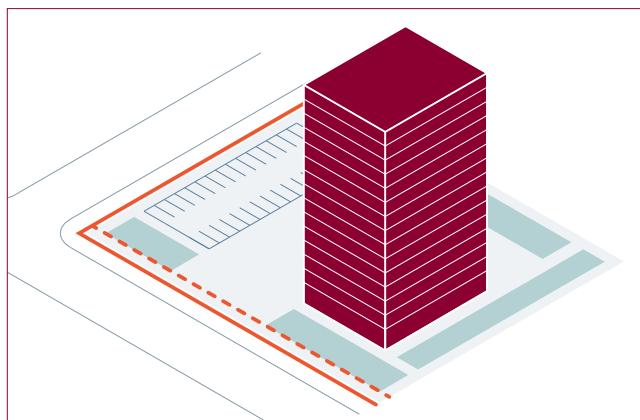
Результаты группируются как средние значения по зонам ПЗЗ и классам застройки¹⁰. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

Для территории застройки в центре города в ПЗЗ городского округа «Город Калининград» установлен ряд территориальных зон: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и зона общественно-жилого назначения (ОЖ). Для каждой из зон установлен параметр удельной земельной доли, он ограничивает максимально возможный процент застроенности земельного участка в диапазоне 20–34% в зависимости от разрешенной этажности застройки в указанных зонах. Максимальная этажность для

зона Ж-1 — 16 этажей, для Ж-2 в зависимости от подзоны — 4–7 этажей, для ОЖ в зависимости от подзоны — 4–15 этажей. При крупном значении разрешенной в центре города этажности показатель удельной земельной доли значительно ограничивает объем застройки участков, это не позволяет эффективно использовать центр как наиболее ценную с экономической точки зрения территорию города с развитой инфраструктурой и коммерческой активностью.

РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ

ПРИМЕР 1



Площадь участка, м ²	4 100
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	7 884

¹⁰ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
100,1	139,9	310,8

Результаты группируются как средние значения по зонам ОПР и классам застройки ¹¹. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

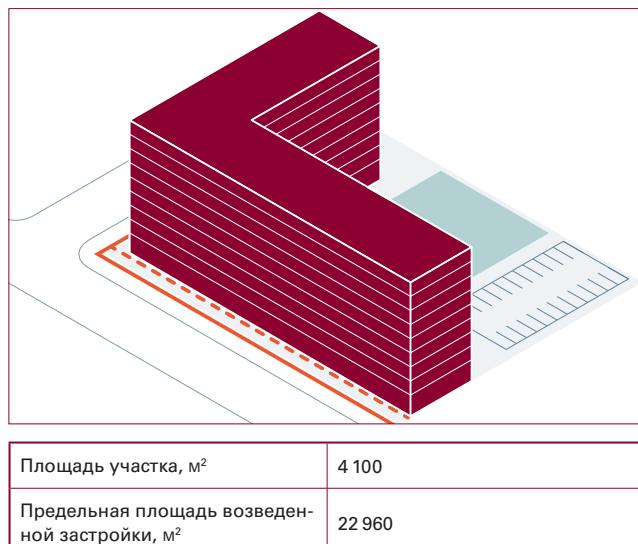
ОПР Калининграда присваивает территориям в центре города две зоны: Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре) и Ц-2 (многоэтажной застройки в центре). Каждая из них позволяет достичь большего, по сравнению с представленным в ПЗЗ, процента застроенности земельного участка (для зоны Ц-1 – до 70%, Ц-2 – до 50%). Увеличение процента застроенности участка достигается в том числе за счет установления максимального процента незастроенной территории участка, занятой плоскостными автостоянками. Этот параметр обеспечивает сохранение комфортной придомовой территории, привлекательной для повсед-

невного отдыха, но может потребовать от застройщика дополнительных затрат на строительство типов автостоянок, отличных от плоскостных.

Меньшая, чем в ПЗЗ, допустимая этажность (для зоны Ц-1 – до 8 этажей, Ц-2 – до 13) компенсируется большим процентом застроенности участка с сохранением человеческого масштаба застройки.

РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР

ПРИМЕР 1



ВЫВОДЫ

- Инвестиционная привлекательность проектов при сценарии ОПР значительно выше, чем при сценарии ПЗЗ, – на 132–137% в зависимости от класса застройки.
- Причина – больший допустимый процент застроенности участка. ОПР позволяет возводить больший объем застройки даже при сниженной допустимой этажности.
- Таким образом, повышается эффективность использования территорий в центре города, достигается сбалансированность плотности застройки и уровня развития инфраструктуры.

¹¹ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
5,4	12,6	62

Результаты группируются как средние значения по зонам ПЗЗ и классам застройки¹². Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

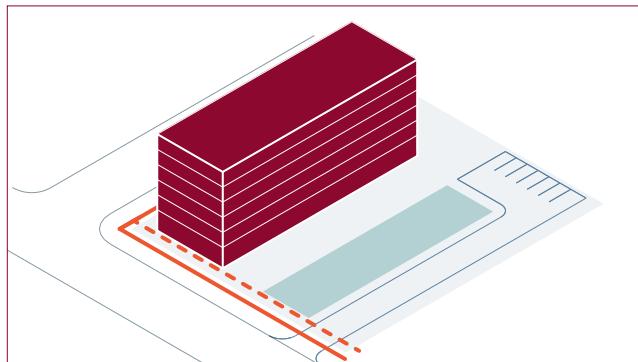
Для территорий застройки на периферии в ПЗЗ городского округа «Город Калининград» установлен ряд зон: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3) и зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4). При возведении в каждой из них многоквартирной застройки параметр удельной земельной доли ограничивает максимально возможный процент застроенности земельного участка в диапазоне 20–34% (в зависимости от разрешенной в зоне этажности).

Согласно параметрам ПЗЗ, в зонах Ж-3 и Ж-4 наиболее выгодно возводить блокированную застройку, для нее установлен высокий максимальный процент

застроенности земельного участка (80%) и отсутствуют требования к минимальному проценту озеленения. Максимальная этажность для зоны Ж-1 – 16 этажей, для зоны Ж-2 в зависимости от подзоны – 4–7 этажей, для зон Ж-3 и Ж-4 – 4 этажа (для малоэтажной многоквартирной застройки) и 3 этажа (для блокированной).

РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ

ПРИМЕР 1



Площадь участка, м ²	4 319
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	14 118

¹² См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

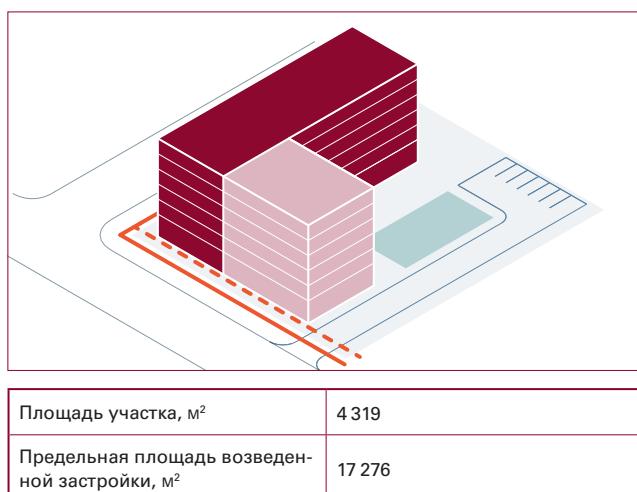
ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
6,5	16,4	76,3

Результаты группируются как средние значения по зонам ОПР и классам застройки¹³. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

В ОПР Калининграда для территорий застройки на периферии установлены четыре зоны: зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии), зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии), зона П-3 (среднеэтажной застройки на периферии) и зона П-4 (многоэтажной застройки на периферии). Для каждой установлен большеший, чем в ПЗЗ, максимальный процент застроенности земельного участка: для зоны П-1 – до 50%, для зоны П-2 в зависимости от подзоны – до 50–60%, для зоны П-3 в зависимости от подзоны – до 40–50%, для зоны П-4 в зависимости от подзоны – до 45–55%. Более разреженный характер среды поддерживается большим значением минимального процента озеленения участка: для зоны П-1 – 45%, для зон П-2, П-3 и П-4 в зависимости от подзоны – 20–30%.

РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР

ПРИМЕР 1



ВЫВОДЫ

- Инвестиционная привлекательность проектов при сценарии ОПР выше, чем при сценарии ПЗЗ, – на 21–30% в зависимости от класса застройки.
- Причина – больший допустимый процент застроенности участка. ОПР позволяет возводить больший объем застройки даже при сниженной допустимой этажности.
- Таким образом, повышается эффективность использования территорий на периферии при сохранении менее плотного, по сравнению с центром города, характера среды.

¹³ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
4,4	9,6	45,5

Результаты группируются как средние значения по зонам ПЗЗ и классам застройки¹⁴. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

Для территорий развития в ПЗЗ городского округа «Город Калининград» устанавливается ряд зон: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3), зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) и зона общественно-жилого назначения (ОЖ). Из-за значительного размера земельных участков на территориях развития необходимо разработать, согласно МНГП, документацию по планировке территории с размещением объектов улично-дорожной сети, социальной инфраструктуры (дошкольных и общеобразовательных учреждений) и озелененных территорий общего пользования. Установленная в МНГП плотность улично-дорожной сети приводит к крупному планировочному делению и недостаточно комфортной для пешеходных перемещений плотности улиц. Размещение перечисленных выше объектов влияет на площадь территории, отведенной под застройку, но не оказывается на расходах застройщика.

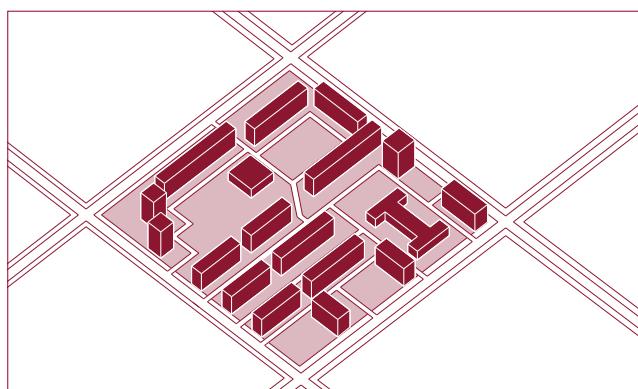
При возведении в каждой из указанных зон много квартирной застройки параметр удельной земельной доли ограничивает максимально возможный про-

цент застроенности земельного участка в диапазоне 20–34 % в зависимости от разрешенной в зоне этажности. Для зон Ж-3 и Ж-4 по установленным в ПЗЗ параметрам наиболее выгодно возводить блокированную застройку, для нее установлен высокий максимальный процент застроенности земельного участка (80 %) и отсутствуют требования к минимальному проценту озеленения. Максимальная этажность для зоны Ж-1 — 16 этажей, для зоны Ж-2 в зависимости от подзоны — 4–7 этажей, для зон Ж-3 и Ж-4 — 4 этажа (для малоэтажной многоквартирной застройки) и 3 этажа (для блокированной), для зоны ОЖ в зависимости от подзоны — 4–15 этажей.

Большая часть зон на территориях развития расположена в отдалении от плотно застроенной территории города. На 61 % территорий развития, для которых определены предельные параметры, разрешено возведение многоэтажной застройки. Это может привести к расплыванию города, повышению нагрузки на городскую инфраструктуру и необходимости увеличения расходов городского бюджета на строительство новой инфраструктуры.

РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ

ПРИМЕР 1



Площадь участка, м ²	21 311
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	52 057

¹⁴ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
2	6,9	37,9

Результаты группируются как средние значения по зонам ОПР и классам застройки¹⁵. Расчеты выполнены в ценах 2017 г.

Территориям развития ОПР Калининграда присваиваются три зоны: зону Р-1 (развития малоэтажной застройки), зону Р-2 (развития среднеэтажной застройки) и зону Р-3 (развития центральной застройки). Из-за значительного размера земельных участков территории развития необходимо разработать документацию по планировке территории с размещением, согласно МНГП и ОПР, объектов улично-дорожной сети, социальной инфраструктуры (дошкольных и общеобразовательных учреждений) и озелененных территорий общего пользования. Внедрение параметров ОПР к кварталам обеспечивает плотную улично-дорожную сеть и мелкое планировочное деление. Размещение перечисленных выше объектов влияет на площадь возможной к застройке территории, но не оказывает ся на расходах застройщика.

В зонах Р-1, Р-2 и Р-3 может быть достигнут больший, по сравнению с ПЗЗ, процент застроенности участка: для зоны Р-1 в зависимости от подзоны – до 50–60%, для зоны Р-2 в зависимости от подзоны – до 50–70%, для зоны Р-3 – до 70%. Высокий процент застроенности участка сбалансирован требованием к минимальному проценту озеленения: для зоны Р-1

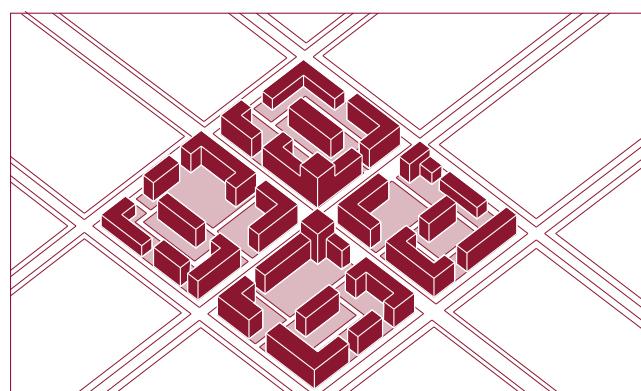
в зависимости от подзоны – 30–40%, для зоны Р-2 – в зависимости от подзоны – 20–30%, для зоны Р-3 – 15%. Обеспечение значительного процента застроенности участка и достаточного процента озеленения возможно в том числе за счет установления требований параметра «максимальный процент незастроенной территории участка, занятой плоскостными автостоянками». С помощью этого параметра можно достичь большего процента застроенности участка и сохранить комфортную придомовую территорию с организованными парковочными пространствами.

Меньшая, чем в ПЗЗ, разрешенная этажность для зоны центральной застройки (до 9 этажей) компенсируется большим процентом застроенности участка при сохранении человеческого масштаба застройки.

По сравнению с ПЗЗ, ОПР устанавливает для территории развития зоны с меньшей этажностью для обеспечения сбалансированного распределения плотности застройки и связанных территории, снижения нагрузки на городские инфраструктуры. Параметры ОПР стимулируют переход от расплывания города к эффективному использованию застроенных территорий (см.: 11. Косвенные эффекты).

РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР

ПРИМЕР 1



Площадь участка, м ²	21 311
Предельная площадь возведенной застройки, м ²	39 292

ВЫВОДЫ

- Инвестиционная привлекательность проектов застройки при сценарии ОПР ниже, чем при сценарии ПЗЗ, – на 17–55% в зависимости от класса застройки. Причина – уменьшение допустимой этажности, за счет чего снижается объем застройки.
- Сокращение объема застройки на территориях развития компенсируется увеличением объема на застроенных территориях.
- Перераспределение объемов застройки способствует уменьшению расходов муниципального и регионального бюджетов на обеспечение инфраструктурой территорий развития.

¹⁵ См.: 18. Материалы по расчету бюджетных эффектов.

УДЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ

На уровень инвестиционной привлекательности проектов застройки влияет величина удельных расходов (тыс. руб.) на м² полезной площади застройки. Стоимость строительства 1 м² недвижимости меняется вслед за изменением требований к застройке: про-

цента застроенности земельного участка, этажности застройки, озеленения, парковок и плотности улично-дорожной сети (см. с. 56-57).

УДЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. НА М² ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
Территории исторической застройки		
35,21	41,11	52,76
Территории застройки в центре города		
34,58	40,63	52,09
Территории застройки на периферии		
34,48	40,42	52,11
Территории развития		
33,62	39,66	51,07

УДЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. НА М² ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
Территории исторической застройки		
● 36,4	● 41,18	● 52,11
Территории застройки в центре города		
● 36,11	● 40,85	● 51,96
Территории застройки на периферии		
● 35,43	● 40,26	● 51,65
Территории развития		
● 36,60	● 41,65	● 53,08

● Реализация проекта по параметрам ОПР негативно сказывается на стоимости строительства проекта.

● Реализация проекта по параметрам ОПР сопоставима со стоимостью строительства проекта со сценарием ПЗЗ (разница в пределах 5%).

ВЫВОДЫ

- Удельные расходы проектов при сценарии ОПР во всех случаях, кроме экономкласса на территориях развития, незначительно выше (менее 5%) расходов при сценарии ПЗЗ.
- Удельные расходы при сценарии ПЗЗ меньше из-за отсутствия регулирования плоскостных автостоянок на земельном участке. Это приводит к формированию некомфортных придомовых территорий, преимущественно занятых парковками.
- ОПР повышает разрешенный процент застроенности земельного участка и сохраняет комфортную придомовую территорию благодаря ограничению площади плоскостных автостоянок.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ

Инвестиционная привлекательность проектов застройки при сценарии ОПР зависит от типа территории. При строительстве в центре города или на периферии требования ОПР позволяют застройщику достигнуть большего объема застройки на земельных участках за счет отмены показателя земельной доли и увеличения максимального значения застроенности участка. При строительстве согласно требованиям ОПР на территориях исторической застройки требования к минимальному проценту озеленения на участке

устанавливаются для всех типов застройки, в том числе блокированной, и уменьшается максимально разрешенный процент застроенности участка для блокированной застройки с целью сохранения характера исторической среды. При строительстве согласно требованиям ОПР на территориях развития в зонах на удаленных от центра территориях уменьшается разрешенная этажность — и возможный объем застройки.

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
Территории исторической застройки		
35,1	48,7	114,8
Территории застройки в центре города		
43,1	59	134,2
Территории застройки на периферии		
5,4	12,6	62
Территории развития		
4,4	9,6	45,5

ПОКАЗАТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ (NPV) ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА (УСРЕДНЕННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЧИСТОГО ПРИВЕДЕННОГО ДОХОДА (ТЫС. РУБ.) НА М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА)

ЭКОНОМКЛАСС	КОМФОРТКЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
Территории исторической застройки		
● 30,4	● 43,2	● 101,5
Территории застройки в центре города		
● 100,1	● 139,9	● 310,8
Территории застройки на периферии		
● 6,5	● 16,4	● 76,3
Территории развития		
● 2	● 6,9	● 37,9

● Реализация проекта по параметрам ОПР негативно сказывается на инвестиционной привлекательности.

● Реализация проекта по параметрам ОПР позитивно сказывается на инвестиционной привлекательности.

ВЫВОДЫ

- В среднем инвестиционная привлекательность проектов при сценарии ОПР повысится на 17–31 % в зависимости от класса застройки.
- Инвестиционная привлекательность проектов при сценарии ОПР по сравнению с ПЗЗ:
 - незначительно ниже (не более 13 %) на территориях исторической застройки (11 % от территории, где в рамках ОПР и ПЗЗ действуют требования к жилой застройке);
 - существенно выше (более 130 %) на территориях застройки в центре города (7 %);
 - выше (на 21–30 % в зависимости от класса застройки) на территориях застройки на периферии (51 %);
 - ниже (на 17–55 % в зависимости от класса застройки) на территориях развития (31 %).

ПОСТУПЛЕНИЯ В БЮДЖЕТ ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ВАРИАНТ ИНЕРЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ПО ТИПАМ ТЕРРИТОРИЙ

ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Территории исторической застройки				
17 491	69 272	31 502	149 360	267 624
Территории застройки в центре города				
5 425	29 585	12 722	61 020	108 752
Территории застройки на периферии				
56 671	317 572	143 812	192 664	710 719
Территории развития				
50 976	231 584	87 086	139 116	508 762
130 563	648 012	275 122	542 160	1 595 857

ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Территории исторической застройки				
18 024	112 506	31 595	141 181	303 306
Территории застройки в центре города				
2 411	30 505	12 705	62 448	108 069
Территории застройки на периферии				
45 705	487 985	143 798	193 675	871 163
Территории развития				
53 316	229 656	87 352	118 837	489 161
119 456	860 652	275 450	516 141	1 771 699

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР выросли.

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР сопоставимы со сценарием ПЗЗ (разница в пределах 5%).

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР упали.

ВАРИАНТ КОМПАКТНОГО РАЗВИТИЯ ПО ТИПАМ ТЕРРИТОРИЙ

ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Территории исторической застройки				
17 491	69 272	31 502	149 360	267 624
Территории застройки в центре города				
5 425	29 585	12 722	61 020	108 752
Территории застройки на периферии				
56 671	317 572	143 812	192 664	710 719
Территории развития				
50 976	231 584	87 086	139 116	508 762
130 563	648 012	275 122	542 160	1 595 857

ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Территории исторической застройки				
17 825	111 267	31 247	139 627	299 967
Территории застройки в центре города				
9 051	114 493	46 391	215 156	385 092
Территории застройки на периферии				
45 508	485 881	143 178	192 840	867 406
Территории развития				
40 604	174 897	66 044	97 619	379 163
112 987	886 538	286 861	645 242	1 931 628

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР выросли.

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР сопоставимы со сценарием ПЗЗ (разница в пределах 5%).

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР упали.

ВЫВОДЫ

- Бюджетный эффект от внедрения ОПР положителен для регионального бюджета (+17% при варианте инерционного развития, +29% при компактном). Причина — рост поступлений в бюджет от строительства на периферии и в центре города при варианте инерционного развития, в центре города — при компактном.
- Доходы муниципального бюджета при внедрении ОПР незначительно ниже по сравнению с ПЗЗ при обоих вариантах развития (около 3%).
- Доходы федерального бюджета несколько ниже при сценарии ОПР по сравнению с ПЗЗ при инерционном варианте развития (-5%) и выше при компактном развитии (+19%).
- Наибольший рост происходит в сборах от налога на имущество организаций (при инерционном развитии — на 33%; при компактом — на 37%). ОПР предполагает более активное, чем в ПЗЗ, использование первых этажей для стрит-ретейла (с 17% до 25% в среднем по городу).

ВАРИАНТ ИНЕРЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ПО УРОВНЯМ БЮДЖЕТА

ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Муниципальный				
130 563	—	275 122	—	405 685
Региональный				
—	648 012	—	460 836	1 108 848
Федеральный				
—	—	—	81 324	81 324
130 563	648 012	275 122	542 160	1 595 857

ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Муниципальный				
● 119 456	—	● 275 450	—	● 394 906
Региональный				
—	● 860 653	—	● 438 719	● 1 299 372
Федеральный				
—	—	—	● 77 421	● 77 421
● 119 456	● 860 653	● 275 450	● 516 141	● 1 771 699

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР выросли.

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР сопоставимы со сценарием ПЗЗ (разница в пределах 5%).

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР упали.

ВАРИАНТ КОМПАКТНОГО РАЗВИТИЯ ПО УРОВНЯМ БЮДЖЕТА

ПРИ СЦЕНАРИИ ПЗЗ, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Муниципальный				
130 563	—	275 122	—	405 685
Региональный				
—	648 012	—	460 836	1 108 848
Федеральный				
—	—	—	81 324	81 324
130 563	648 012	275 122	542 160	1 595 857

ПРИ СЦЕНАРИИ ОПР, ТЫС. РУБ. В ГОД

АРЕНДА	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ	НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФЛ	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ИТОГО
Муниципальный				
● 112 987	—	● 286 861	—	● 399 848
Региональный				
—	● 886 538	—	● 548 455	● 1 434 994
Федеральный				
—	—	—	● 96 786	● 96 786
● 112 987	● 886 538	● 286 861	● 645 242	● 1 931 628

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР выросли.

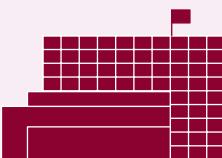
● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР сопоставимы со сценарием ПЗЗ (разница в пределах 5%).

● Бюджетные доходы в сценарии развития ОПР упали.

- При компактном варианте развития ОПР предполагает дополнительные бюджетные поступления от налога на прибыль. Они формируются за счет перераспределения объемов строительства — снижения доли наименее маржинальных проектов (на территориях развития) и увеличения доли наиболее маржинальных (в центре). Это приводит к росту поступлений от налога на прибыль от строительства в центре города (+253%) и существенно меньшему сокращению поступлений от строительства на территориях развития (-30%). Суммарный эффект на налог на прибыль при компактном развитии составляет +19%.
- При сценарии ОПР снижается объем поступлений от аренды земельных участков. Предполагается, что параметры ОПР позволяют строить более компактно. Это приведет к сокращению размера арендуемых земельных участков — и снижению поступлений в бюджет от их аренды (-11 млн рублей при варианте инерционного развития и -18 млн рублей при компактном). Для компактного развития города характерен ряд положительных косвенных эффектов для бюджета города и общего качества жизни (см.: 11. Косвенные эффекты).

РАСЧЕТ ПРОГНОЗИРУЕМОЙ РАЗНИЦЫ СОБИРАЕМЫХ ДОХОДОВ В БЮДЖЕТ

При развитии застройки в соответствии со сценарием ОПР прогнозируется рост бюджетных поступлений от строительной деятельности.

ВАРИАНТ ИНЕРЦИОННОГО РАЗВИТИЯ	ВАРИАНТ КОМПАКТНОГО РАЗВИТИЯ
	<p>Снижение доходов муниципалитета от деятельности строительной отрасли в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 3%</p> <p>-10,8 млн рублей в год</p>
	<p>Рост доходов региона от деятельности строительной отрасли в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 17%</p> <p>190,5 млн рублей в год</p>
	<p>Снижение доходов федерации от деятельности строительной отрасли в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 4,8%</p> <p>-3,9 млн рублей в год</p>
<p>ИТОГО: 175,8 млн рублей в год</p>	<p>Снижение доходов муниципалитета от деятельности строительной отрасли в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 1%</p> <p>-5,8 млн рублей в год</p> <p>Рост доходов региона от деятельности строительной отрасли в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 29%</p> <p>326,1 млн рублей в год</p> <p>Рост доходов федерации от деятельности строительной отрасли в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 19%</p> <p>15,5 млн рублей в год</p> <p>Рост доходов в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 11 %</p> <p>Рост доходов в сравнении со сценарием ПЗЗ – на 21 %</p> <p>335,8 млн рублей в год</p>

ВЫВОДЫ

- Бюджетный эффект от внедрения ОПР положителен для регионального бюджета при варианте инерционного развития, для федерального и регионального – при компактном развитии.
- Наибольший абсолютный рост показывают доходы регионального бюджета: при варианте компактного развития – 326,2 млн рублей в год, при варианте инерционного – 190,5 млн рублей в год.
- Суммарный рост доходов при варианте компактного развития сценария ОПР почти в два раза превышает аналогичный показатель при инерционном развитии.

11. КОСВЕННЫЕ ЭФФЕКТЫ ОБЗОР ИЗУЧЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Косвенные эффекты от применения ОПР могут быть оценены при анализе ретроспективных данных развития городской среды. В международной практике первичная оценка таких эффектов производится в среднем через 5–15 лет после внедрения в документы, регулирующие развитие городских территорий, принципов жизнестойкого развития среды. Ниже приводятся основные выводы из научных статей, исследующих мировой опыт развития городов в соответствии с этими принципами.

80
СТАТЕЙ

по теме эффектов от внедрения принципов жизнестойкого развития городской среды изучено в ходе исследования.

24
СТАТЬИ

отобраны как примеры эффектов, которые могут быть сопоставимы с эффектами от применения объемно-пространственного регламента Калининграда.

6
ГРУПП
ЭФФЕКТОВ

выделено в рамках исследования.

Большинство изученных статей анализируют города США и Канады, так как в этих странах наиболее широко распространено внедрение в местные регламенты принципов жизнестойкого развития.

В этот перечень попали исследования про города с населением от 300 тыс. человек и средним уровнем социально-экономического развития города.

Большинство статей не ограничивается исследованием эффектов одной группы, однако распределение предполагает учет статьи только один раз.



СНИЖЕНИЕ РАСХОДОВ НА ИНФРАСТРУКТУРУ



ОНТАРИО, КАНАДА

Название статьи	Building a Mixed-Use, Compact City, 2013
Год исследования	—
Население города, чел.	384 000
Основные проблемы	Расползание территории города, низкая плотность населения
Основные выводы	2,7 и 1,7 млрд долларов — дополнительные капитальные и операционные расходы города на городскую инфраструктуру из-за эффекта расположения города (прогноз на 50 лет).



КАЛГАРИ, КАНАДА

Название статьи	PlanIt Calgary, 2009
Год исследования	—
Население города, чел.	1 239 220
Основные проблемы	Транспортная ситуация, низкая плотность населения, «маятниковая миграция»
Основные выводы	11 млрд долларов за 60 лет для создания инфраструктуры позволит сохранить компактное развитие города. 33% — среднее снижение расходов на дороги, транспорт, водоснабжение, отдых населения, содержание социальных и экстренных служб.



ГАЛИФАКС, КАНАДА

Название статьи	Settlement Pattern and Form with Service Cost Analysis, 2005
Год исследования	Стратегия на 25 лет
Население города, чел.	403 000
Основные проблемы	Низкая плотность населения, расположение территории города
Основные выводы	В 2 раза выросли расходы на инфраструктуру на одно домохозяйство в пригороде по сравнению с аналогичным домохозяйством в плотной городской среде.

ЛОС-АНДЖЕЛЕС, США

Название статьи	Suburban Sprawl: Exposing Hidden Costs, Identifying Innovations, 2013
Год исследования	—
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Транспортная ситуация, низкая плотность населения, «маятниковая миграция»
Основные выводы	В 2 раза выросли расходы на создание транспортной инфраструктуры при вводе нового жилья в пригороде по сравнению с уплотнением застроенной территории.

РАЗВИТИЕ СТРИТ-РЕТЕЙЛА



КРОССНАЦИОНАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, США

Название статьи	Foot Traffic Ahead, 2016
Годы исследования	2007–2016
Население города	—
Основные проблемы	Транспортная ситуация, функциональное разнообразие, уровень жизни
Основные выводы	71% — средняя премия к арендной ставке в объектах стрит-ретейла в урбанизированных районах с хорошей пешеходной доступностью. Для офисов премия составляет 90 %, для жилья — 66 %.

МОСКВА, РОССИЯ

Название статьи	Результаты исследования эффектов благоустройства города Москвы
Годы исследования	2015–2017
Население города	12 506 000
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, качество и комфорт среды
Основные выводы	В 4 раза быстрее снижается на благоустроенных улицах вакансия торговых помещений. Рост доли арендаторов с высокими оборотами, преимущественно общепит и сфера услуг. В 2 раза вырос показатель ротации арендаторов, что говорит о росте уровня конкуренции на благоустроенных улицах.



КРОССНАЦИОНАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, США

Название статьи	The Walkability Premium in Commercial Real Estate Investments, 2010
Годы исследования	2001–2008
Население города	—
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, функциональное разнообразие
Основные выводы	На 5–8 % повышается стоимость коммерческой недвижимости при увеличении на 10 пунктов уровня пешеходной доступности (Walk Score).

КРОССНАЦИОНАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, США

Название статьи	Core Values: Why American Companies are Moving Downtown 2015
Годы исследования	2010–2015
Население города	—
Основные проблемы	Транспортная ситуация, качество и комфорт среды
Основные выводы	Компании вновь стремятся переезжать в кварталы с высокой пешеходной доступностью: под переездами понимается перемещение, консолидация и расширение офиса в места со значительно более высокими показателями качества и доступности среды. Компании привлекают идерживают талантливых работников, располагаются ближе к клиентам и оптимизируют операционное управление.

УМЕНЬШЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК, СВЯЗАННЫХ С «МАЯТНИКОВОЙ МИГРАЦИЕЙ»



КОПЕНГАГЕН, ДАНИЯ

Название статьи	Copenhagen's Bike Account, 2012
Год исследования	—
Население города, чел.	570 000
Основные проблемы	Уровень велосипедизации, транспортная доступность, уровень пешеходизации, экология
Основные выводы	42 цента экономической прибыли за милю генерирует передвижение на велосипеде; передвижение на автомобиле приводит к расходам в 20 центов.

КРОССНАЦИОНАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, США

Название статьи	Sustainable Urbanism, 2007
Год исследования	—
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, экология
Основные выводы	Путь в среднем в 2,6 раза длиннее (24000 миль в год) преодолевает семья, живущая в автозависимом районе, по сравнению с семьей из района с развитой пешеходной инфраструктурой и компактной смешанной застройкой (9000 миль в год). Развитая пешеходная среда подавляет последствия глобально-го потепления.



ВАШИНГТОН, ВАНКУВЕР, НЬЮ-ЙОРК

Название статьи	Transportation Sustainability Research Center, 2014
Годы исследования	2007–2014
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Уровень велосипедизации, транспортная доступность, уровень пешеходизации, экология
Основные выводы	На 1 килограмм снижает выбросы CO ₂ каждая велосипедная миля.

МЕЖДУНАРОДНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Название статьи	Cities Alive: Towards a walking world, 2017
Год исследования	—
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, «маятниковая миграция»
Основные выводы	На 40 % больше должен зарабатывать человек, живущий от работы в часовой транспортной доступности, в сравнении с человеком, живущим в пешеходной доступности, чтобы чувствовать себя настолько же счастливым.

ПОВЫШЕНИЕ КОМФОРТА ПЕШЕХОДНЫХ ПЕРЕМЕЩЕНИЙ И ДОСТУПНОСТИ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ



МЕЖДУНАРОДНОЕ ЕВРОПЕЙСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Название статьи	Benefits of urban parks: a systematic review. A report for IPFRA, 2013
Годы исследования	2000–2012
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Качество благоустройства, уровень пешеходизации, экология
Основные выводы	Научные исследования показали, что парки способствуют повышению стоимости недвижимости, социальному благополучию, обеспечивают биоразнообразие, физическую активность населения и охлаждение территорий.

ПОРТЛЕНД, США

Название статьи	NAR 2017 Community Preference Survey, 2017
Годы исследования	1986–2017
Население города, чел.	648000
Основные проблемы	Качество благоустройства, уровень пешеходизации, функциональное разнообразие
Основные выводы	53% людей предпочитают небольшие дома в пешеходной доступности до магазинов и ресторанов.



15 ПРЕИМУЩЕСТВЕННО КРУПНЫХ ГОРОДОВ, США

Название статьи	Surging City Center Job Growth, 2015
Годы исследования	2002–2011
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, уровень жизни
Основные выводы	В США наиболее образованная молодая аудитория предпочитает проживание в центре города. Для нее важна близость к работе или учебе и доступность общественного транспорта.

МОСКВА, РОССИЯ

Название статьи	Результаты исследования эффектов благоустройства города Москвы
Годы исследования	2015–2017
Население города, чел.	12 506 000
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, качество и комфорт среды
Основные выводы	На 23% в среднем на улицах города вырос пешеходный поток по выходным. На 18–32% увеличилась доля ночных фотографий, что говорит о росте безопасности улиц. Выросла доля аудитории с детьми.

РОСТ БЕЗОПАСНОСТИ



ДУРБАН, ЮЖНАЯ АФРИКА

Название статьи	Breaking Down Walls: New Solutions for More Effective Urban Crime Prevention in South African Cities, 2015
Годы исследования	1994–2015
Население города, чел.	537 000
Основные проблемы	Безопасность среды, уровень преступности, качество и комфорт среды
Основные выводы	Использование высоких непрозрачных стен приводит к росту преступности. Просматриваемость территории и наличие общественного контроля повышают безопасность среды.

СБОРНИК МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА

Название статьи	Demystifying compact urban growth, Evidence from 300 studies from across the world, OECD Regional Development Working Papers
Год исследования	2018
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Безопасность среды, уровень преступности
Основные выводы	Положительная взаимосвязь между повышением плотности застройки и снижением преступности установлена в 12 исследованиях. Снижению преступности способствует повышение формального и неформального контроля.



МОСКВА, РОССИЯ

Название статьи	Результаты исследования эффектов благоустройства города Москвы
Годы исследования	2015–2017
Население города, чел.	12 506 000
Основные проблемы	Безопасность среды, качество и комфорт среды
Основные выводы	На 56% в среднем снизилось количество ДТП с пострадавшими. На 26% снизилось после благоустройства количество пострадавших по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

ВИКТОРИЯ, АВСТРАЛИЯ

Название статьи	Young People Want Walkable Neighbourhoods, but Safety is a Worry
Год исследования	2017
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Безопасность среды, качество и комфорт среды
Основные выводы	15% женщин и 54% мужчин чувствуют себя в безопасности в ночное время. Молодые люди хотят гулять по окрестностям, но беспокоятся за свою безопасность.

РОСТ СОЦИАЛЬНОГО КАПИТАЛА



КРОССНАЦИОНАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, КАНДА

Название статьи	The Chief Public Health Officer's Report on the State of Public Health in Canada 2017 – Designing Healthy Living, 2017
Годы исследования	1986–2017
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Уровень пешеходизации, качество и комфорт среды, здоровье населения
Основные выводы	Компактное зонирование городской среды — ключевой фактор здоровья населения. Особенно важны функциональное разнообразие района и наличие развитой пешеходной инфраструктуры.

НЬЮ-ГЭМПШИР, США

Название статьи	Examining Walkability and Social Capital as Indicators of Quality of Life at the Municipal and Neighborhood Scales, 2010
Год исследования	—
Население города, чел.	1 300 000
Основные проблемы	Уровень пешеходизации, уровень жизни, социальное равенство
Основные выводы	Люди, живущие в пешеходных районах, больше доверяют соседям, чаще участвуют в общественных и волонтерских проектах, чем люди в автомобилеориентированных районах.



ШТАТ ЮТА, США

Название статьи	Building Health: Urban Form, 2017
Годы исследования	2013–2017
Население штата, чел.	3 100 000
Основные проблемы	Уровень пешеходизации, качество и комфорт среды, здоровье населения
Основные выводы	На 3 доллара на каждую милю меньше расходы человека на здравоохранение при передвижениях пешком. На 0,75 доллара на милю меньше — при велосипедных перемещениях.

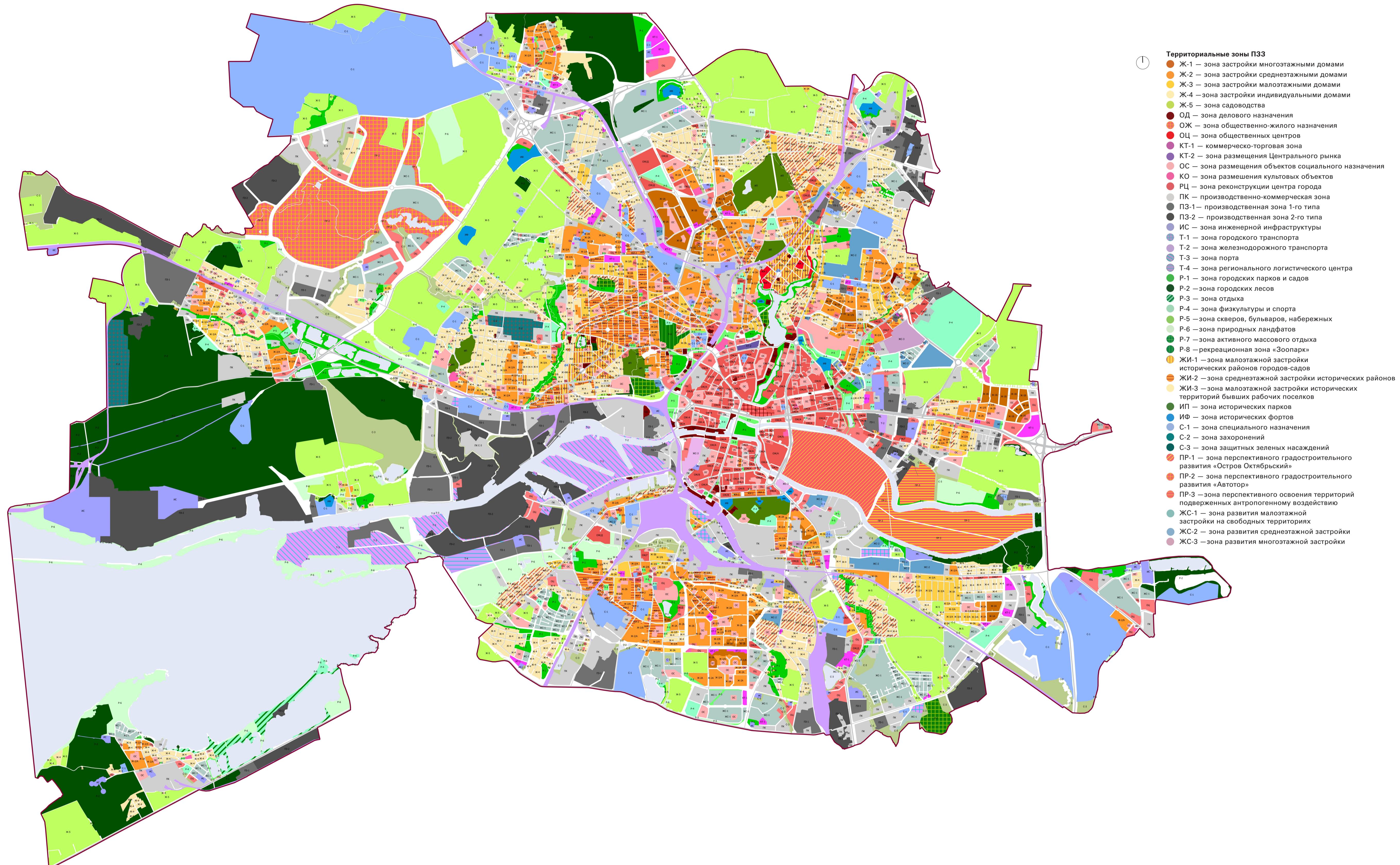
КРОССНАЦИОНАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, США

Название статьи	Bowling Alone, 2000
Годы исследования	1975–2000
Население города, чел.	—
Основные проблемы	Транспортная доступность, уровень пешеходизации, низкая плотность населения, «маятниковая миграция»
Основные выводы	На 10 % уменьшают социальный капитал каждые дополнительные 10 минут ежедневных поездок на работу из пригорода и обратно.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

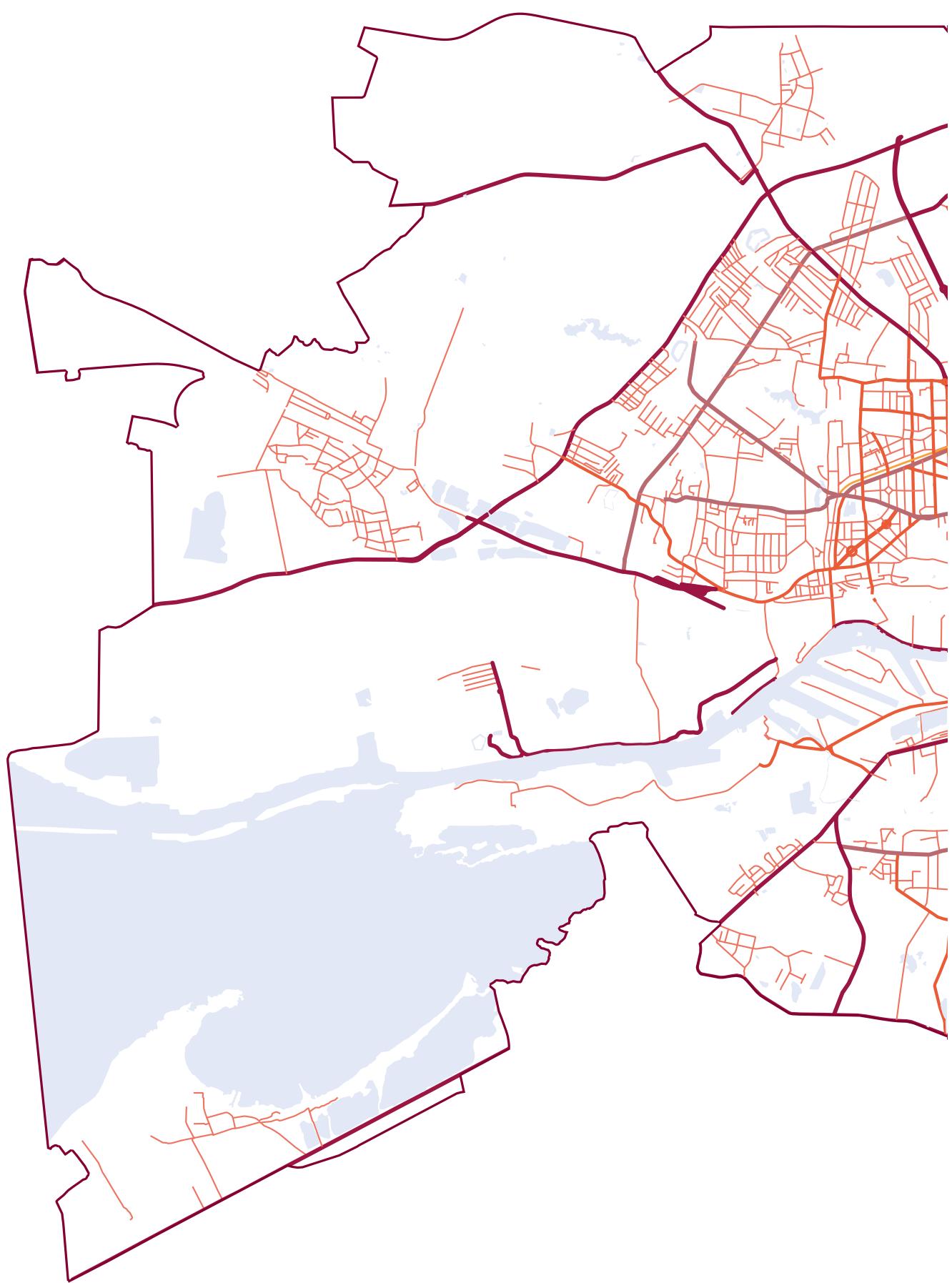
12. Карта границ территориальных зон городского округа «Город Калининград»	81
13. Карты типов элементов улично-дорожной сети	82
14. Схема границ зон нормирования	84
15. Предельные значения расчетных показателей для проектирования сети улиц и дорог	86
16. Сводная таблица параметров кварталов для зон нормирования	87
17. Перечень статистических данных, необходимых для расчета долгосрочных эффектов	88
18. Материалы по расчету бюджетных эффектов	90

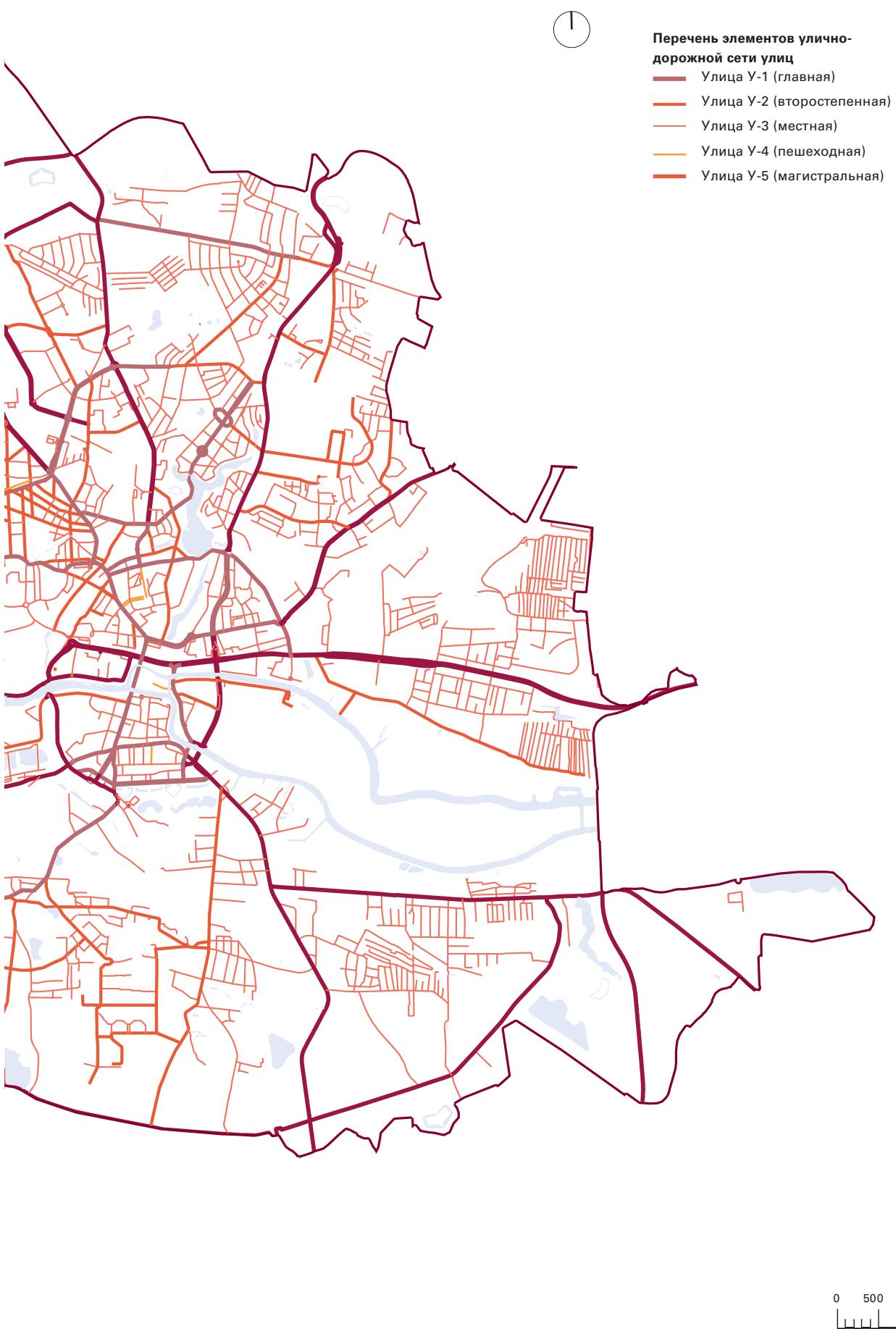
**12. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДСКОГО
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**



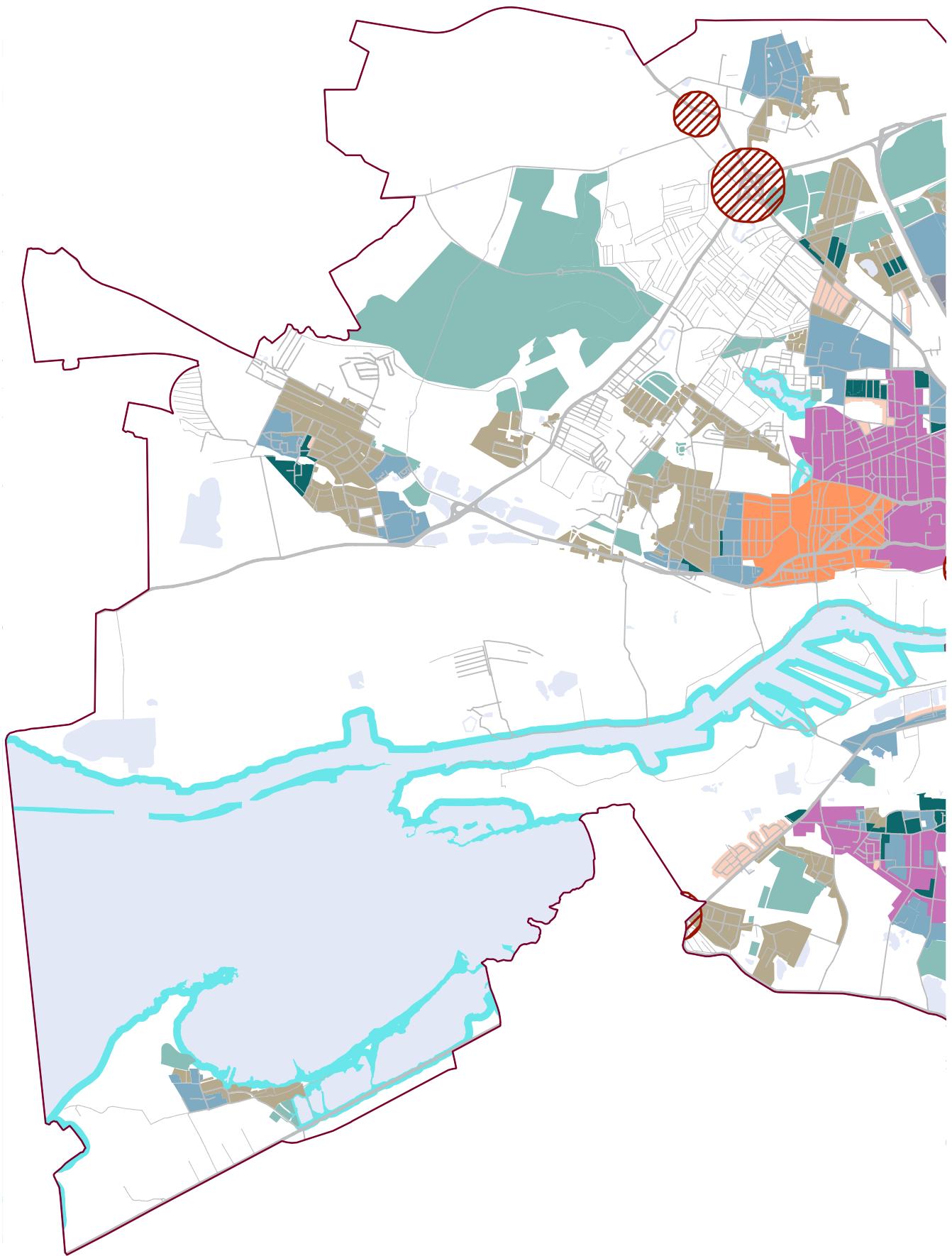
0 500 1000

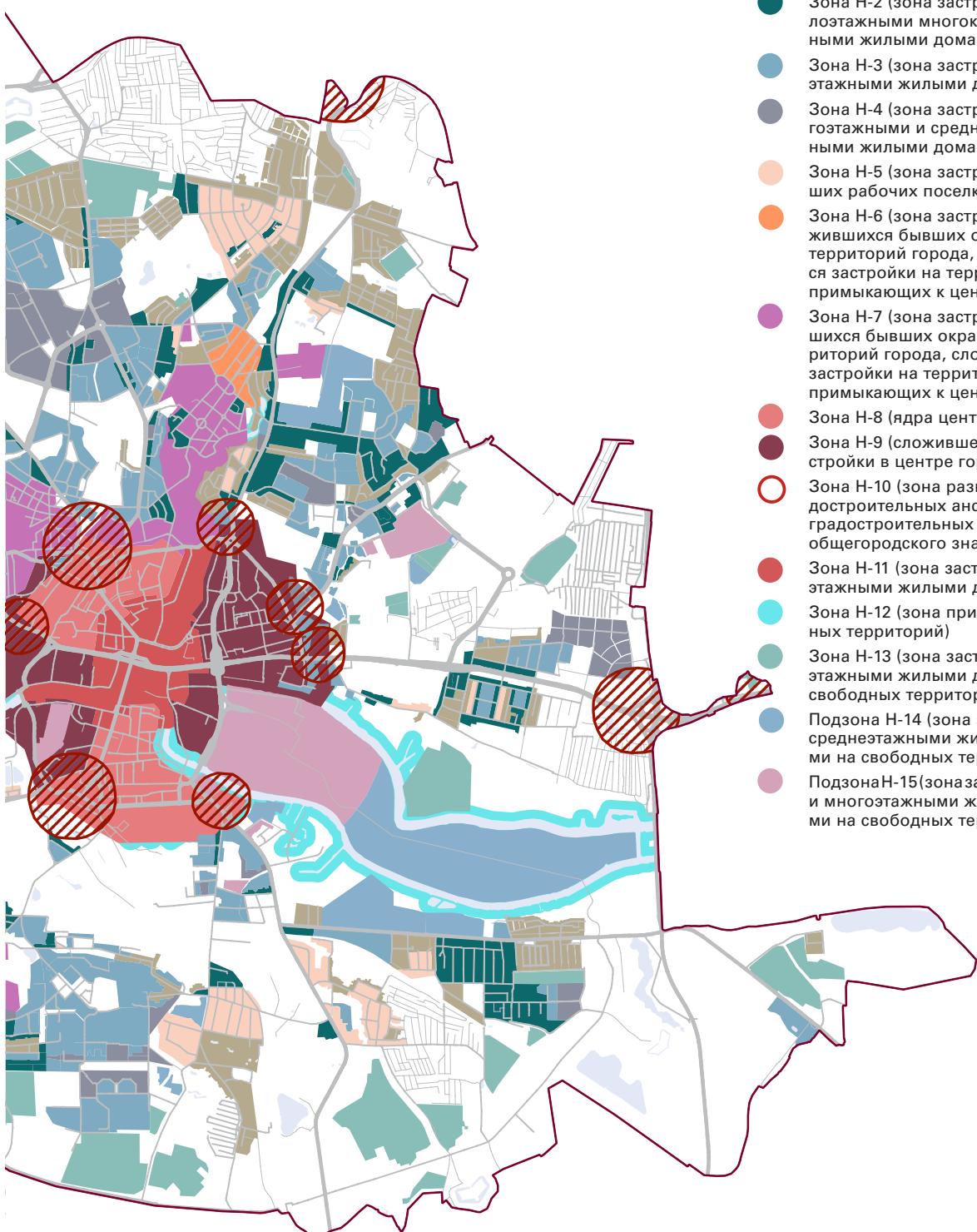
13. КАРТА ТИПОВ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ





14. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН НОРМИРОВАНИЯ





0 500 1000

15. ПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ СЕТИ УЛИЦ И ДОРОГ

КАТЕГОРИИ ГОРОДСКИХ ДОРОГ И УЛИЦ	ЗОНА НОРМИРОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ								
		РАСЧЕТНАЯ СКОРОСТЬ ДВИЖЕНИЯ, КМ/Ч	ШИРИНА В КРАСНЫХ ЛИНИЯХ, М	ШИРИНА ПОЛОСЫ ДВИЖЕНИЯ, М	ЧИСЛО ПОЛОС ДВИЖЕНИЯ	НАИМЕНЬШИЙ РАДИУС КРИВЫХ В ПЛАНЕ, М	НАИБОЛЬШИЙ ПРОДОЛЬНЫЙ УКЛОН, %	ШИРИНА ПЕШЕХОДНОЙ ЗОНЫ, М	СУММАРНАЯ ШИРИНА БЕСТРАНСПОРТНОГО ПРОСТРАНСТВА, М	СУММАРНАЯ ШИРИНА ПРОЕЗЖАЙ ЧАСТИ, М
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Магистральные дороги										
Скоростного движения	—	120	50–75	3,75	4–8	600	30	—	—	—
Регулируемого движения	H1, H2	60	19,7–30	3,5	2	400	50	1,5	15,5–23	7–18
	H5, H6, H7	—	—	—	—	400	50	—	—	—
	H8, H9, H11	—	—	—	—	400	50	—	—	—
	H3, H4	60	26,45–35	3,25; 3,5	2–4	400	50	1,5–3	12,5–21,5	13,5–15,75
	H13, H14, H15	—	—	—	—	400	50	—	—	—
Магистральные улицы										
Общегородского значения: непрерывного движения	—	100	40–80	3,75	4–8	500	40	4,5	—	—
регулируемого движения	H1, H2, H5	50	19,1–25	3,5	2	400	50	2,7–3,5	9,6–17,5	7–11,5
	H6, H7	50	22,6–25,5	3,25; 3,5 (крайняя правая)	2–4	400	50	2,7–3,5	12–17,5	7–12,75
	H8, H9, H11, H3, H4	50	24,2–39,5	3,25; 3,5 (крайняя правая)	2–4	400	50	3–4,5	13,2–25,8	13,5–18
	H13	50	23,7–28	3,5	2	400	50	2,25–3	16,2–21	7–11,5
	H14, H15	50	35,2–45	3,25; 3,5 (крайняя правая)	4–6	400	50	3–4,5	21,2–24	13,5–25
Районного значения	H1, H2, H5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	H6, H7	40	20,2–24,5	3,5	2	125	40	1,5–3,5	11–17	7–11,7
	H8, H9, H11, H3, H4	40	20,7–26,7	3,5	2	125	40	2,25–3	9,2–19,45	7–13,95
	H13	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	H14, H15	40	20,7–24,5	3,5	2	125	40	2,25–3	13,7–17,5	7–11,5
Улицы и дороги местного значения										
Улицы в жилой застройке	H1, H2, H5	20	8–16	3,5	1–2	50	80	1,2–1,5	3,25–13	4,5–9,25
	H6, H7	20	9–21,4	3; 3,5	1–2	50	80	1,5–2,7	5,25–13,9	3,5–10,5
	H8, H9, H11, H3, H4	20	8,75–21,4	3; 3,5	1–2	50	80	1,5–2,7	5,25–13,9	3,5–10,5
	H13	20	7,6–15	3; 3,5	1–2	50	80	1,2–1,5	3,1–8	3,5–9,25
	H14, H15	20	9–15,7	3,5	1–2	50	80	1,5–2,7	7–9	3,5–9,5

КАТЕГОРИИ ГОРОДСКИХ ДОРОГ И УЛИЦ	ЗОНА НОРМИРОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ								
		РАСЧЕТНАЯ СКОРОСТЬ ДВИЖЕНИЯ, КМ/Ч	ШИРИНА В КРАСНЫХ ЛИНИЯХ, М	ШИРИНА ПОЛОСЫ ДВИЖЕНИЯ, М	ЧИСЛО ПОЛОС ДВИЖЕНИЯ	НАИМЕНЬШИЙ РАДИУС КРИВЫХ В ПЛАНЕ, М	НАИБОЛЬШИЙ ПРОДОЛЬНЫЙ УКЛОН, %	ШИРИНА ПЕШЕХОДНОЙ ЗОНЫ, М	СУММАРНАЯ ШИРИНА БЕСТРАНСПОРТНОГО ПРОСТРАНСТВА, М	СУММАРНАЯ ШИРИНА ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ, М
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Улицы и дороги в производственных, научно-производственных и коммунально-складских зонах	—	50	15–25	3,50	2–4	90	60	1,5	—	—
Парковые дороги	—	40	—	3,00	2	75	80	—	—	—
Проезды										
Основные	—	40	10–11,5	2,75	2	50	70	1,0	—	—
Второстепенные	—	30	7–10	3,50	1	25	80	0,75	—	—
Пешеходные улицы										
—	—	—	13,8–25	—	—	—	40	3–5	13,8–25	—
Велосипедные дорожки										
Обособленные	—	20	—	1,50	1–2	30	40	—	—	—
Изолированные	—	30	—	1,50	2–4	50	30	—	—	—

16. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ПАРАМЕТРОВ КВАРТАЛОВ ДЛЯ ЗОН НОРМИРОВАНИЯ

ЗОНЫ НОРМИРОВАНИЯ	ДЛИНА СТОРОНЫ КВАРТАЛА, М	ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА, ГА
H1	510	5
H2	250	4,5
H3	250	4,5
H4	200	3,5
H5	260	3,2
H6, H7	240	3,8
H8, H9, H11	150	2
H13	350	5
H14	250	3
H15	150	0,9

17. ПЕРЕЧЕНЬ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА ДОЛГОСРОЧНЫХ ЭФФЕКТОВ

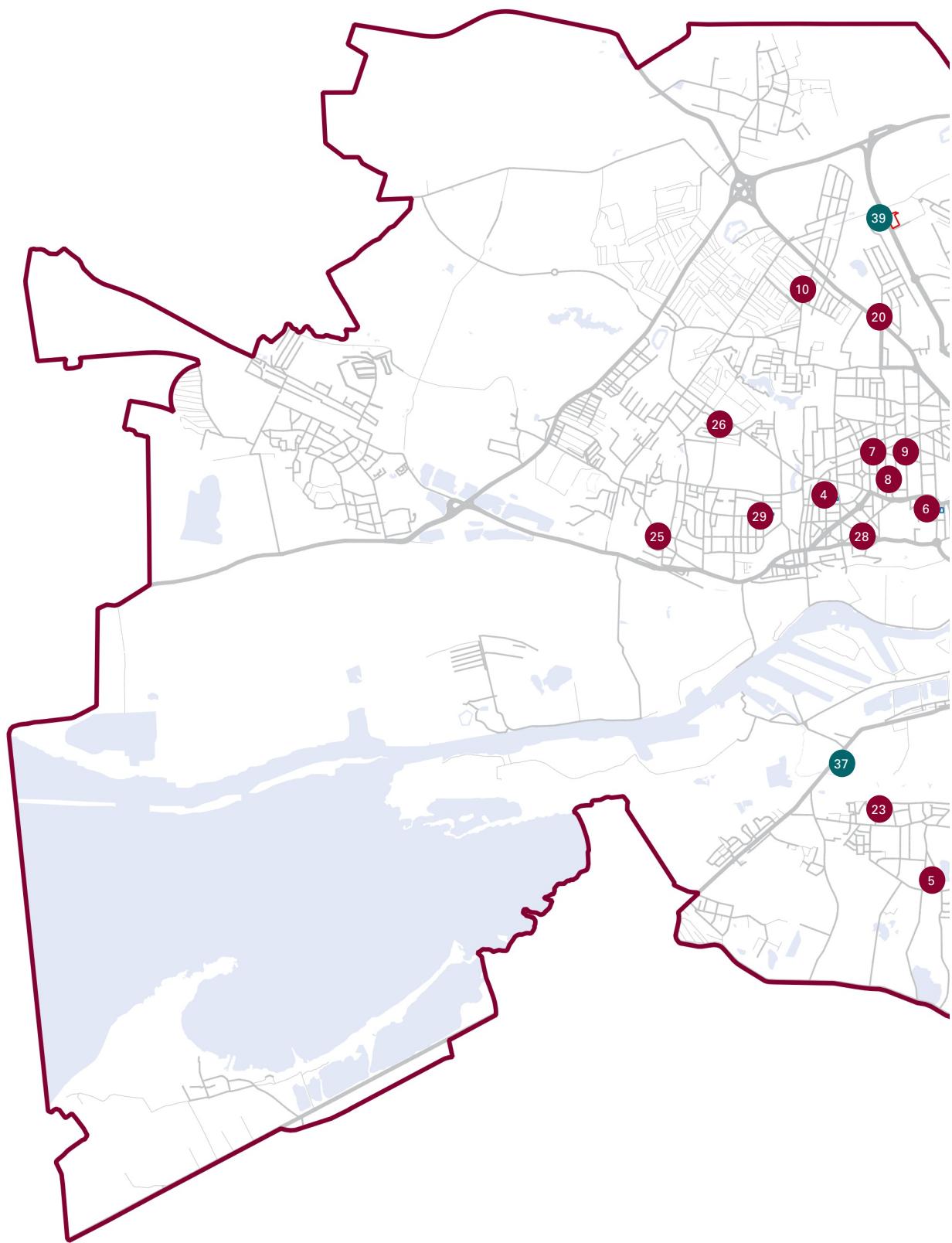
Для получения репрезентативных результатов внедрения ОПР необходимо начать сбор статистики по направлениям (инфраструктура, бизнес, общественное здоровье и т. д.), на которые регламент будет оказывать прямой или косвенный эффект. Таким образом, будет возможно оценить эффекты в абсолютном и денежном выражении, понять, какие из групп эффектов проявляются наиболее ярко на конкретной территории.

В основе концепции ОПР лежит акцент на квартале как важном составляющем элементе города. По этой причине для возможности проведения качественного исследования необходимо повысить детализированность статистики до размера квартала (в случае застройки по новому регламенту) или микрорайона (при застройке по старому регламенту).

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОПИСАНИЕ	МЕСТО ПАРАМЕТРА В МЕТОДОЛОГИИ	ЖЕЛАЕМЫЙ УРОВЕНЬ ДЕТАЛИЗАЦИИ	ПРЕДОСТ. КАЛИНИНГРАД
Объем и структура собираемых налогов с частных лиц	НДФЛ в рублях, имущественные налоги в рублях, кол-во налогоплательщиков, рублей	Для расчета потенциально-го изменения поступлений в городской бюджет	Микрорайон/ Квартал	Город
Объем и структура собираемых налогов в городской бюджет	Объем и структура собираемых налогов в городской бюджет по районам города, рублей	Для расчета потенциально-го изменения поступлений в городской бюджет	Микрорайон/ Квартал	Город
Структура жилого фонда и его стоимость	Количество квадратных метров, год строительства, высотность, уровень износа, удельная стоимость м ² жилья	Для расчета изменения стоимости недвижимости в результате изменения городской среды	Микрорайон/ Квартал	Город
Объем реализованных работ по автодорожному строительству, по проектам	Км / м ² / иные показатели объема строительства с указанием проекта и типа территории	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Город
Удельная стоимость строительства автодорог, пешеходной части дороги, других сопутствующих объектов автодорожной инфраструктуры, по проектам	Удельные показатели, км в год / м ² в год / иные показатели	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Город
Объем необходимых работ на период для поддержания автодорожной инфраструктуры в хорошем состоянии	Часов / км / м ² / иные показатели объема работ за период	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Город
Стоимость поддержания и обновления автодорожной инфраструктуры	Удельные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Город
Объем строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры (вода, электричество, газ), по проектам	Км / м ² / иные показатели в разрезе проектов/территории	Для расчета изменения расходов на инженерную и коммунальную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Удельная стоимость строительства инфраструктуры, по проектам	Удельные и абсолютные значения стоимости в соответствии с номенклатурой, рублей	Для расчета изменения расходов на инженерную и коммунальную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Объем необходимых работ на период для поддержания рабочего состояния систем	Удельные показатели, км в год / м ² в год / иные показатели	Для расчета изменения расходов на инженерную и коммунальную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Частота обновления инфраструктуры	% сетей в год / иные показатели	Для расчета изменения расходов на инженерную и коммунальную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Стоимость поддержания и обновления инфраструктуры	Удельные и абсолютные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на инженерную и коммунальную инфраструктуру	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Объем работ по мероприятиям благоустройства территорий (парки, скверы, бульвары, придомовое озеленение)	Км / м ² / иные показатели	Для расчета изменения расходов на благоустройство	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Удельная стоимость благоустройства в зависимости от типа мероприятия	Удельные и абсолютные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на благоустройство	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют
Объем необходимых работ на период для поддержания хорошего качества благоустройства	м ² / % территории в год / иные показатели	Для расчета изменения расходов на благоустройство	Микрорайон/ Квартал	Отсутствуют

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОПИСАНИЕ	МЕСТО ПАРАМЕТРА В МЕТОДОЛОГИИ	ЖЕЛАЕМЫЙ УРОВЕНЬ ДЕТАЛИЗАЦИИ	ПРЕДОСТ. КАЛИНИНГРАД
Стоимость поддержания и обновления в рамках благоустройства	Удельные и абсолютные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на благоустройство	Микрорайон/Квартал	Отсутствуют
Количественные характеристики необходимой инфраструктуры общественного транспорта и основных средств	Км / м ² / ед. оборудования, машин / иные показатели	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/Квартал	Город
Стоимость создания инфраструктуры общественного транспорта	Удельные и абсолютные значения стоимости в соответствии с номенклатурой	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/Квартал	Город
Объем необходимых работ на период для поддержания работы инфраструктуры общественного транспорта	м ² / ед. оборудования, машин / иные показатели	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/Квартал	Город
Стоимость поддержания и обновления инфраструктуры общественного транспорта	Удельные и абсолютные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на транспортную инфраструктуру	Микрорайон/Квартал	Город
Количественные характеристики необходимой инфраструктуры экстренных служб	Км / м ² / ед. оборудования, машин / иные показатели	Для расчета изменения расходов на работу экстренных служб	Микрорайон/Квартал	Отсутствуют
Стоимость создания инфраструктуры экстренных служб	Удельные и абсолютные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на работу экстренных служб	Микрорайон/Квартал	Отсутствуют
Объем необходимых работ на период для поддержания работы экстренных служб	м ² / ед. оборудования, машин / иные показатели	Для расчета изменения расходов на работу экстренных служб	Микрорайон/Квартал	Отсутствуют
Стоимость поддержания работы экстренных служб	Удельные и абсолютные значения стоимости, рублей	Для расчета изменения расходов на работу экстренных служб	Микрорайон/Квартал	Отсутствуют
Кол-во маршрутов общественного транспорта, частота рейсов	По видам транспорта, шт.	Для расчета потенциального снижения уровня автомобилизации	Микрорайон/Квартал	Город
Среднее время, необходимое для перемещения местного жителя по стандартному маршруту	По видам транспорта, ч. в день / год	Для расчета снижения альтернативных издержек горожан	Микрорайон/Квартал	Город
Объем и структура собираемых налогов с юридических лиц	Имущественные налоги, налог на прибыль, специализированные налоги (например для ИП), кол-во налогоплательщиков	Для расчета изменения поступлений в городской бюджет	Микрорайон/Квартал	Город
Количество объектов в формате биг-бокс и ТЦ, стрит-ретейл	Количество, размер и специфика торговых объектов, количество занятых	Для расчета структурного распределения торговых объектов	Микрорайон/Квартал	Город
Уровень преступности	Количество преступлений основных категорий (убийства, кражи, грабежи, дорожные конфликты)	Для расчета влияния нового регламента на уровень социального контроля	Улица	Отсутствуют
Локальная активность в разрезе общественных мероприятий	Количество локально проводимых общественных мероприятий	Для расчета влияния нового регламента на уровень вовлеченности населения в общественную деятельность	Микрорайон/Квартал	Город
Уровень сплоченности локальных сообществ	Количество локальных объединений, количество вовлеченных местных жителей	Для расчета влияния нового регламента на уровень социализации населения	Микрорайон/Квартал	Город
Пешеходная активность	Количество людей на улицах, по времени суток	Для расчета влияния увеличения пешеходных перемещений на здоровье населения, экологию, социальный контроль и обороты в стрит-ретейле	Улица	Отсутствуют
Уровень посещаемости общественных пространств	Количество посетителей парков, скверов, бульваров, площадей	Для расчета влияния увеличения пешеходных перемещений на здоровье населения, экологию, социальный контроль и обороты в стрит-ретейле	Улица	Отсутствуют

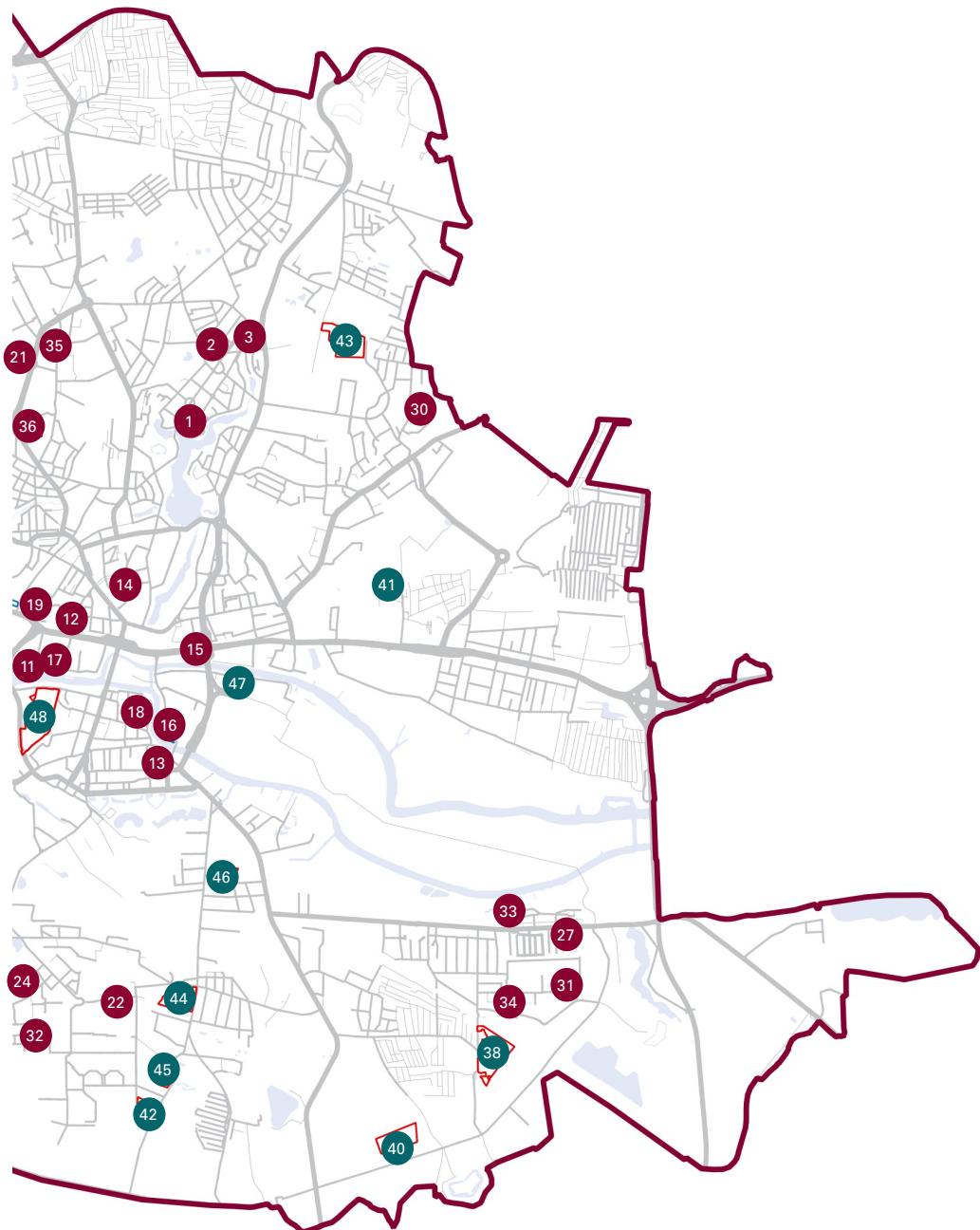
18. МАТЕРИАЛЫ ПО РАСЧЕТУ БЮДЖЕТНЫХ ЭФФЕКТОВ УЧАСТКИ, ВЫБРАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ В СЦЕНАРИЯХ ОПР И ПЗЗ



Условные обозначения

1

- Строительство на застроенных территориях
 - Строительство на незастроенных территориях



СТАТИСТИКА И ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ПРОГНОЗ ВВОДА ПО ГРУППАМ, ТИПАМ И КЛАССАМ НЕДВИЖИМОСТИ

СЦЕНАРИЙ	ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ			ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА			ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ			ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ		
		КЛАСС ЗАСТРОЙКИ											
		ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС
П33	Площадь застройки, м ²	25 362	7 742	1 025	5 464	7 253	260	135 407	104 759	4 441	59 803	83 640	1 449
	Средняя прибыль с м ² , тыс. руб.	19	26	61	19	26	58	2	5	23	3	6	24
	Средняя GLA на м ² застройки	0,47	0,47	0,47	0,38	0,38	0,38	0,32	0,32	0,32	0,49	0,47	0,46
	Средняя ставка аренды земли, руб./м ²	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	733	733	733	733	733	733
	Средняя цена продаж в ценах 2017 г., тыс. руб.	63	78	135	63	78	135	39	48	84	39	48	84
ОПР: ИНДИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ	Площадь застройки, м ²	25 082	7 656	1 014	5 490	7 287	261	135 453	104 795	4 443	59 122	82 686	1 432
	Средняя прибыль с м ² , тыс. руб.	18	25	58	19	26	59	2	5	23	2	5	23
	Средняя GLA на м ² застройки	0,49	0,49	0,49	0,17	0,17	0,17	0,25	0,25	0,25	0,52	0,50	0,49
	Средняя ставка аренды земли, руб./м ²	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	733	733	733	733	733	733
	Средняя цена продаж в ценах 2017 г., тыс. руб.	64	79	137	63	77	134	39	48	84	40	49	85
ОПР: КОМПАКТНОЕ РАЗВИТИЕ	Площадь застройки, м ²	24 806	7 572	1 002	20 604	27 351	979	134 869	104 343	4 424	45 025	62 970	1 091
	Средняя прибыль с м ² , тыс. руб.	18	25	58	17	24	55	2	5	23	3	5	24
	Средняя GLA на м ² застройки	0,49	0,49	0,49	0,17	0,17	0,17	0,25	0,25	0,25	0,52	0,50	0,49
	Средняя ставка аренды земли, руб./м ²	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	1 098	733	733	733	733	733	733
	Средняя цена продаж в ценах 2017 г., тыс. руб.	64	79	137	61	75	131	39	48	84	39	48	85

СРЕДНЕГОДОВОЙ ОБЪЕМ ВВОДА ПО ТИПАМ ТЕРРИТОРИЙ (2015–2017 ГОДЫ), М²

ТИП ТЕРРИТОРИИ	ЭКОНОМ-КЛАСС	КОМФОРТ-КЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
Территории исторической застройки	25 362	7 742	1 025
Территории застройки в центре города	5 723	7 253	—
Территории застройки на периферии	135 407	104 759	4 441
Территории развития	61 252	83 640	—
Итого:	227 744	203 394	5 466

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ РАСХОДОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЯ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА ПЕРИОД, %

ГОД ВВОДА	ГОД -1	ГОД -2	ВСЕГО
30	50	20	100

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ ПРОДАННОГО ЖИЛЬЯ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА ПЕРИОД, %

ГОД 1	ГОД ВВОДА	ГОД -1	ГОД -2	ВСЕГО
10	40	35	15	100

ИСХОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК
WACC, %	12	Собственные расчеты ¹
WACC, скорректированный с учетом софинансирования проекта с использованием счетов эскроу, %	9	Собственные расчеты ¹
Темп роста цен в отрасли, %	4	Прогноз Минэкономразвития ²
Процент полезной площади от общей поэтажной, %	70	Colliers ³ , собственные расчеты ¹
Премия к стоимости коммерческой площади на первом этаже к м ² жилья в объекте, %	15	Colliers ³ , собственные расчеты ¹
Удельная стоимость строительства жилья экономкласса, тыс. руб./м ²	31,5	Colliers ³
Стоимость продажи жилья экономкласса, тыс. руб./м ²	39	Собственные расчеты по данным агентства «Этажи» ⁴
Стоимость продажи жилья экономкласса на территориях исторической застройки и центра, тыс. руб./м ²	63	Собственные расчеты по данным агентства «Этажи» ⁴
Удельная стоимость строительства жилья комфорткласса, тыс. руб./м ²	36,5	Colliers ³
Стоимость продажи жилья комфорткласса, тыс. руб./м ²	48	Собственные расчеты по данным агентства «Этажи» ⁴
Стоимость продажи жилья комфорткласса на территориях исторической застройки и центра, тыс. руб./м ²	78	Собственные расчеты по данным агентства «Этажи» ⁴
Удельная стоимость строительства жилья бизнес-класса, тыс. руб./м ²	47,5	Colliers ³
Стоимость продажи жилья бизнес-класса, тыс. руб./м ²	84	Собственные расчеты по данным агентства «Этажи» ⁴
Стоимость продажи жилья бизнес-класса на территориях исторической застройки и центра, тыс. руб./м ²	135	Собственные расчеты по данным агентства «Этажи» ⁴
Доля затрат на техподключение домов, %	6	AECOM ⁵
Стоимость обустройства 1 м ² дворовых территорий, тыс. руб./м ²	3,97	НЦС ⁶
Стоимость обустройства 1 м ² УДС, тыс. руб./м ²	5,7	НЦС ⁷
Стоимость обустройства 1 м ² плоскостных парковок, тыс. руб./м ²	2,4	НЦС ⁸
Стоимость обустройства 1 м ² неплоскостных парковок, тыс. руб./м ²	30	Colliers ³
Доля проданных неплоскостных парковок, %	100	Допущение
Стоимость продажи неплоскостных парковок экономкласса, тыс. руб./место	400	Colliers ³
Стоимость продажи неплоскостных парковок комфорткласса, тыс. руб./место	700	Colliers ³
Стоимость продажи неплоскостных парковок бизнес-класса, тыс. руб./место	825	Colliers ³

СТРУКТУРА БЮДЖЕТНЫХ СБОРОВ⁹

БЮДЖЕТНЫЕ СБОРЫ	БЮДЖЕТ	СТАВКА
Налог на прибыль организаций	Федеральный бюджет	3
Налог на прибыль организаций	Региональный бюджет	17
Налог на имущество физических лиц	Местный бюджет	0,1
Налог на имущество юридических лиц	Региональный бюджет	2,2
Ставка аренды земли на территориях исторической застройки и застройки в центре	Местный бюджет	1 098
Ставка аренды земли на территориях застройки на периферии и территориях развития	Местный бюджет	733

¹ Произведены в декабре 2018 г. Центром городской экономики КБ Стрелка.

² Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г. URL: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 (дата обращения: 03.11.2018).

³ Исследование компании Colliers International по заказу КБ Стрелка.

⁴ Данные федерального агентства недвижимости «Этажи». URL: <https://kaliningrad.etagi.com> (дата обращения: 28.10.2018).

⁵ Исследование компании АЕКОМ по заказу КБ Стрелка.

⁶ НЦС 81-02-16-2017. Сборник № 16. Малые архитектурные формы. URL: <http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744693.pdf>; НЦС 81-02-17-2017. Сборник № 17. Озеленение. URL: <http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744692.pdf> (дата обращения: 28.10.2018).

⁷ НЦС 81-02-08-2017. Сборник № 08. Автомобильные дороги. URL: <http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744757.pdf> (дата обращения: 28.10.2018).

⁸ НЦС 81-02-16-2017. Сборник № 16. Малые архитектурные формы. URL: <http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744693.pdf> (дата обращения: 28.10.2018).

⁹ Налог на добавленную стоимость не включен в рассмотрение, так как полностью поступает в федеральный бюджет.

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

РАСЧЕТ NPV, ТЫС. РУБ. НА 1 М² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА

ТИП ЗАСТРОЙКИ	НОМЕР УЧАСТКА	ЗОНА ПЗЗ	ЗОНА ОПР	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, М ²	РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА ПО ПЗЗ			
					ОБЪЕМ ЗАСТРОЙКИ, М ²		NPV, РУБ./М ²	
					КЛАСС ЗАСТРОЙКИ			
					ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ
Территории исторической застройки	1.	ЖИ-1	И-2	662	1 589	1 589	1 589	56
	2.	ЖИ-1	И-2	1 600	3 840	3 840	3 840	56
	3.	ЖИ-1	И-2	700	1 680	1 680	1 680	56
	4.	ЖИ-1	И-2	1 520	3 648	3 648	3 648	56
	5.	Ж-2/Б	И-3	1 784	3 023	3 023	3 023	22
	6.	Ж-2/В	И-3	2 800	5 384	5 384	5 384	31
	7.	ЖИ-2/Б	И-3	1 064	2 046	2 046	2 046	31
	8.	ЖИ-2/В	И-3	1 222	2 716	2 716	2 716	36
	9.	ЖИ-2/А	И-3	5 668	12 061	12 061	12 061	35
	10.	Ж-4/А	И-1	1 849	4 438	4 438	4 438	6
Территории застройки в центре города	11.	Ж-1	Ц-1	5 849	19 119	19 119	19 119	54
	12.	Ж-2/А	Ц-1	1 840	4 089	4 089	4 089	36
	13.	Ж-1	Ц-2	1 694	5 537	5 537	5 537	54
	14.	ОЖ/Д	Ц-1	4 100	7 884	7 884	7 884	31
	15.	ОЖ/Г	Ц-1	2 000	6 538	6 538	6 538	54
	16.	ОЖ/Е	Ц-1	13 720	42 340	42 340	42 340	51
	17.	Ж-1	Ц-1	6 043	19 753	19 753	19 753	54
	18.	Ж-2/А	Ц-1	8 185	18 190	18 190	18 190	36
	19.	ОЖ/А	Ц-2	23 198	51 555	51 555	51 555	36
Территории застройки на периферии	20.	Ж-1	П-3Б	4 319	14 118	14 118	14 118	5
	21.	Ж-1	П-4Б	16 989	55 534	55 534	55 534	5
	22.	Ж-1	П-3Б	17 701	57 861	57 861	57 861	5
	23.	Ж-2/А	П-1	1 969	4 376	4 376	4 376	3
	24.	ОЖ/В	П-3А	10 580	34 584	34 584	34 584	5
	25.	Ж-3	П-1	2 923	7 015	7 015	7 015	6
	26.	Ж-4/А	П-1	1 699	4 078	4 078	4 078	6
	27.	ОЖ/Г	П-1	8 963	29 298	29 298	29 298	5
	28.	Ж-4/В	П-1	1 850	4 440	4 440	4 440	6
	29.	ОЖ/Ж	П-2А	1 354	4 066	4 066	4 066	5
	30.	Ж-1	П-2Б	5 533	18 086	18 086	18 086	5
	31.	Ж-1	П-4А	3 440	11 245	11 245	11 245	6
	32.	Ж-1	П-3Б	2 135	6 979	6 979	6 979	5
	33.	Ж-4/Б	П-1	900	2 160	2 160	2 160	6
	34.	Ж-4/А	П-2А	6 020	14 448	14 448	14 448	6
	35.	Ж-1	П-4Б	3 713	12 137	12 137	12 137	5
	36.	Ж-1	П-3Б	42 450	138 761	138 761	138 761	5

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА ПО ПЗЗ		РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО ОПР					
NPV, РУБ./М ²		ОБЪЕМ ЗАСТРОЙКИ, М ²			NPV, РУБ./М ²		
КЛАСС ЗАСТРОЙКИ							
КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС
76	173	794	794	794	17	25	60
76	173	1 920	1 920	1 920	17	25	60
76	173	840	840	840	17	25	60
76	173	1 824	1 824	1 824	17	25	60
31	76	4 282	4 282	4 282	39	55	125
43	99	6 720	6 720	6 720	39	55	125
43	99	2 554	2 554	2 554	39	55	125
50	114	2 933	2 933	2 933	39	55	125
48	109	13 602	13 602	13 602	39	55	125
13	64	3 328	3 328	3 328	3	8	47
73	166	32 754	32 754	32 754	95	133	295
50	114	10 304	10 304	10 304	95	133	295
73	166	11 011	11 011	11 011	109	152	338
43	99	22 960	22 960	22 960	95	133	295
73	166	11 200	11 200	11 200	95	133	295
70	158	76 832	76 832	76 832	95	133	295
73	166	33 841	33 841	33 841	95	133	295
50	114	45 836	45 836	45 836	95	133	295
50	114	150 787	150 787	150 787	109	152	338
13	62	17 276	17 276	17 276	8	17	79
13	62	121 471	121 471	121 471	13	33	142
13	62	70 804	70 804	70 804	8	17	79
8	42	3 938	3 938	3 938	-0	6	36
13	62	25 392	25 392	25 392	2	7	43
13	64	5 846	5 846	5 846	-0	6	36
13	64	3 398	3 398	3 398	-0	6	36
13	62	17 926	17 926	17 926	-0	6	36
13	64	3 700	3 700	3 700	-0	6	36
11	57	2 708	2 708	2 708	1	6	36
13	62	13 279	13 279	13 279	4	9	47
13	62	15 480	15 480	15 480	6	17	84
13	62	8 540	8 540	8 540	8	17	79
13	64	1 800	1 800	1 800	-1	6	36
13	64	12 040	12 040	12 040	1	6	36
13	62	26 548	26 548	26 548	13	33	142
13	62	169 800	169 800	169 800	8	17	79

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

РАСЧЕТ NPV, ТЫС. РУБ. НА 1 М ² ПЛОЩАДИ УЧАСТКА								
ТИП ЗАСТРОЙКИ	НОМЕР УЧАСТКА	ЗОНА ПЗЗ	ЗОНА ОПР	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, М ²	РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА ПО ПЗЗ			
					ОБЪЕМ ЗАСТРОЙКИ, М ²		NPV, РУБ./М ²	
					КЛАСС ЗАСТРОЙКИ			
					ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ
Территории развития	37.	ОЖ/Г	P-1A	4 790	11 326	11 685	11 986	7
	38.	Ж-2/А	P-1A	123 580	214 553	220 481	225 259	4
	39.	Ж-1	P-1Б	25 595	60 602	62 525	64 133	7
	40.	Ж-4/Б	P-1A	100 000	170 492	176 007	180 661	8
	41.	ОЖ/Б	P-1A	27 272	38 018	38 904	39 599	-1
	42.	ОЖ/Г	P-1A	24 262	57 445	59 268	60 792	7
	43.	Ж-1	P-2A	87 223	206 568	213 121	218 600	7
	44.	Ж-2/А	P-2Б	59 000	102 426	105 256	107 537	4
	45.	ОЖ/Г	P-2A	21 311	50 456	52 057	53 395	7
	46.	Ж-1	P-3A	28 717	67 997	70 154	71 958	7
	47.	Ж-2/А	P-3Б	11 133	19 316	19 850	20 281	4
	48.	ОЖ/В	P-3A	155 572	368 453	380 141	389 913	7

ДОПУЩЕНИЯ РАСЧЕТА

- Структурное изменение строительной отрасли (объем, распределение по классам и ценовые показатели рынка) при переходе от застройки по параметрам ПЗЗ к ОПР в варианте инерционного развития достигается за счет изменения себестоимости строительства и эластичности спроса по цене. По оценкам исследователей, эластичность спроса по цене на рынке жилой недвижимости в России составляет 0,68–0,89. Для расчета использовался средний показатель эластичности.
- В варианте компактного развития рассматривается изменение строительной отрасли в результате перераспределения объемов ввода с территорий развития в центр города. Сценарий ОПР позволяет снизить объемы строительства на территориях развития по сравнению со сценарием ПЗЗ. Это может привести к переносу в центр объема ввода из территорий развития. Новая равновесная цена и объем находятся с помощью коэффициента эластичности спроса по цене — аналогично варианту инерционного развития. В результате перераспределения части объема ввода в центр в долгосрочной перспективе новая среднерыночная равновесная цена установится на уровне 48 980 руб. за м² (вместо 46 810 руб. за м² при сценарии ПЗЗ).
- Аренда земли и налог на прибыль берутся из расчета за один год. Налоги на имущество физических лиц и организаций рассчитываются как суммарный дисконтированный денежный поток за будущие периоды, так как эффект на налоговую базу для расчета этих налогов будет проявляться в течение всего срока эксплуатации построенных объектов.
- Значение среднего объема ввода и пропорция ввода рассчитаны с учетом объемов ввода за 2015–2017 гг. Пропорция ввода также основана на следующих предпосылках: жилье бизнес-класса будет представлено в размере 2 % от общего объема ввода застройки в центре города; жилье бизнес-класса будет представлено в размере 1 % от общего объема ввода в зонах развития.
- Расселение аварийной застройки в модели финансируется за счет муниципального бюджета в рамках муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда и муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания, расположенных на территории городского округа „Город Калининград“». Затраты на снос аварийной застройки не учитываются в затратах застройщика, так как их доля в общих расходах на строительство незначительна.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА ПО ПЗЗ		РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО ОПР					
NPV, РУБ./М ²		ОБЪЕМ ЗАСТРОЙКИ, М ²			NPV, РУБ./М ²		
КЛАСС ЗАСТРОЙКИ							
КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС	ЭКОНОМ	КОМФОРТ	БИЗНЕС
15	66	5 127	5 250	5 347	-1	3	25
9	44	132 264	135 442	137 954	-1	3	25
15	66	41 915	43 069	44 002	2	9	45
16	69	107 027	109 598	111 631	-1	3	25
3	27	29 188	29 890	30 444	-1	3	25
15	66	25 967	26 591	27 084	-1	3	25
15	66	156 010	160 818	164 831	2	9	54
9	44	180 974	186 796	191 858	10	24	109
15	66	38 118	39 292	40 273	2	9	54
15	66	84 742	87 445	89 820	11	27	122
9	44	32 853	33 901	34 821	11	27	122
15	66	459 082	473 725	486 593	11	27	122

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРОЕКТЫ НОРМАТИВНО- ПРАВОВЫХ АКТОВ

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 2 ВЫПОЛНЕНЫ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ № Ф-02/З-16
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Проекты нормативно-правовых актов — с. 100–104.

19. Постановление «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа „Город Калининград“»	100
20. Постановление «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа „Город Калининград“ в новой редакции»	101
21. Постановление «О внесении изменений в Генеральный план городского округа „Город Калининград“».	102
22. Постановление «О внесении изменений в постановление «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа „Город Калининград“».	104

19. ПОСТАНОВЛЕНИЕ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА „ГОРОД КАЛИНИНГРАД“»

ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ года №_____

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»**

Рассмотрев обращение Агентства по имуществу Калининградской области, в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 3 пункта 1 статьи 1 Закона Калининградской области от 30 ноября 2016 года N 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», на основании заключения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от _____ года по результатам публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» Правительство Калининградской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017 года № 339, изменения согласно приложению.
2. Постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Калининградской области
А.А. Алиханов

20. ПОСТАНОВЛЕНИЕ «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА „ГОРОД КАЛИНИНГРАД“ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ»

ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ года №____

Об утверждении местных нормативов
градостроительного проектирования
городского округа «Город Калининград»
в новой редакции

В целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в соответствии со статьей ст. 29.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 3 пункта 1 статьи 1 Закона Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области»,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» в новой редакции согласно приложению.
2. Признать утратившим силу решение городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» в новой редакции».
3. Постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Калининградской области
А.А. Алиханов

21. ПОСТАНОВЛЕНИЕ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА „ГОРОД КАЛИНИНГРАД“».

ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ года №_____

О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград»

В соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 1 статьи 1 Закона Калининградской области от 30 ноября 2016 года N 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», на основании протоколов проведения публичных слушаний по проектам изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград» от _____ года, заключений комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» по результатам публичных слушаний по проектам изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград» _____ года, №_____ Правительство Калининградской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 6 июля 2016 года N 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (с изменениями, внесенными решениями городского Совета депутатов Калининграда от 1 февраля 2017 года № 16, от 6 апреля 2017 года № 75, от 14 июня 2017 года № 140, от 14 июня 2017 года № 141, от 14 июня 2017 года № 142, от 14 июня 2017 года № 143, от 5 июля 2017 года № 166, от 13 сентября 2017 года № 215 и от 11 октября 2017 года № 230, постановлениями Правительства Калининградской области от 25 октября 2017 года № 569, от 19 декабря 2017 года № 689, от 19 июня 2018 № 357 и от 09 ноября 2018 № 664).
2. Постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Калининградской области
А.А. Алиханов

Изменения, которые вносятся в Генеральный план
городского округа «Город Калининград»

Утверждены
постановлением
Правительства
Калининградской области
от _____ г. № _____

1. В пункте 1.1 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» слова «(этажность от 9 и выше эт.)» – исключить.
2. В таблице подпункта 1.1.1 пункта 1.1 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» наименование параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны», а также указанные для них единицы измерения и значения – исключить.
3. В пункте 1.2 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» слова «(этажность от 5 до 8 эт.)» – исключить.
4. В таблице подпункта 1.2.1 пункта 1.2 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» наименование параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны», а также указанные для них единицы измерения и значения – исключить.
5. В пункте 1.3 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» слова «(этажность до 4 эт.)» – исключить.
6. В таблице подпункта 1.3.1 пункта 1.3 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» наименование параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны», а также указанные для них единицы измерения и значения – исключить.
7. В пункте 1.4 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» слова «(количество этажей до 3 эт.)» – исключить.
8. В таблице подпункта 1.4.1 пункта 1.4 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» наименование параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны», а также указанные для них единицы измерения и значения – исключить.
9. В таблице подпункта 2.1.1 пункта 2.1 раздела 2 положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа «Город Калининград» наименование параметров «максимально допустимый коэффициент застройки зоны» и «этажность застройки зоны», а также указанные для них единицы измерения и значения – исключить.
10. В условных обозначениях карты функциональных зон Генерального плана городского округа «Город Калининград» слова «(этажность от 9 и выше эт.)», «(этажность от 5 до 8 эт.)», «(этажность до 4 эт.)», «(количество этажей до 3 эт.)» – исключить.

22. ПОСТАНОВЛЕНИЕ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СХЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦВЕТОВОГО КЛИМАТА И ПРАВИЛ ПРИМЕНЕНИЯ СХЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦВЕТОВОГО КЛИМАТА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»»

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ года №____

О внесении изменений в постановление администрации городского округа Город Калининград» от 27.08.2014 № 1293 «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»»

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом городского округа «Город Калининград»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в Правила применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград», утвержденные постановлением администрации городского округа Город Калининград» от 27.08.2014 № 1293 «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»» изменения в соответствии с приложением.
2. Общему отделу администрации городского округа «Город Калининград» (_____._____._____) обеспечить опубликование текста настоящего постановления в газете «Гражданин», и на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет.
3. Контроль за исполнением постановления возложить на _____.

Глава городского округа

_____._____._____

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

23. Сводная таблица регулируемых параметров	106
24. Зона И-1 (исторической индивидуальной застройки)	114
25. Зона И-2 (исторической малоэтажной застройки)	122
26. Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки)	130
27. Зона Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре)	138
28. Зона Ц-2 (многоэтажной застройки в центре)	146
29. Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии)	154
30. Зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии)	158
31. Зоны П-3 (среднеэтажной застройки на периферии)	162
32. Зона П-4 (многоэтажной застройки на периферии)	168
33. Зона Р-1 (развития малоэтажной застройки)	170
34. Зона Р-2 (развития среднеэтажной застройки)	174
35. Зона Р-3 (развития центральной застройки)	178

23. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 16 макс. 30	индивидуальная застройка — макс. 30 блокированная застройка — макс. 45 малоэтажная застройка — макс. 60
Глубина участка, м	макс. 25	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 45 блокированная застройка — макс. 40
Площадь участка, м ²	индивидуальная, малоэтажная застройка — мин. 400 макс. 1200 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400	индивидуальная застройка — мин. 800 макс. 1350 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400 малоэтажная застройка — мин. 1350 макс. 2700
Процент застроенности участка, %	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 40 блокированная застройка — макс. 60	индивидуальная застройка — макс. 25 блокированная, малоэтажная застройка — макс. 30
Процент озеленения на участке, %	мин. 40	мин. 30
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется	блокированная, малоэтажная застройка — мин. 7
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 15	блокированная застройка — макс. 7,5 малоэтажная застройка — макс. 15
ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ		
Высота застройки, м	макс. 12	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 12 малоэтажная застройка — макс. 14
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	Не регулируется
Высота здания-акцента, м	Не регулируется	Не регулируется
Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 65 блокированная застройка — макс. 100	индивидуальная застройка — мин. 50 макс. 60 блокированная застройка — макс. 100 малоэтажная застройка — мин. 65 макс. 75
Длина фасада по линии застройки, м	индивидуальная застройка — макс. 12 блокированная застройка — макс. 30 малоэтажная застройка — макс. 19,5	малоэтажная застройка — макс. 45
Глубина застройки, м	Не регулируется	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 20 малоэтажная застройка — макс. 22,5
Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5	мин. 5 макс. 7,5
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5 (мин. 3 — при отсутствии в боковом фасаде окон жилых помещений)	мин. 5
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	мин. 15
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	Не регулируется

ЗОНА И-3					ЗОНА Ц-1					ЗОНА Ц-2				
У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
мин. 14 макс. 70					макс. 65					макс. 70				
макс. 60					Не регулируется					Не регулируется				
мин. 600 макс. 3500					макс. 3500					макс. 4800				
макс. 40					мин. 45 макс. 70					мин. 25 макс. 50				
мин. 20					мин. 20					мин. 20				
мин. 8					мин. 8					мин. 8				
макс. 15					макс. 30					макс. 40				

макс. 18,5		макс. 27			макс. 39								
макс. 14		макс. 21			макс. 21								
Не регулируется		макс. 57			макс. 57								
мин. 65 макс. 80		мин. 90 макс. 100		мин. 75 макс. 100		мин. 90 макс. 100		мин. 70 макс. 100					
макс. 45		до 8 этажей: макс. 65 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30							до 8 этажей: макс. 70 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30				
макс. 20		Не регулируется			макс. 20								
макс. 3	макс. 5	макс. 1,5		макс. 5		макс. 3		макс. 8					
мин. 5		Не регулируется			Не регулируется								
мин. 15		мин. 10			мин. 15								
мин. 48 макс. 60		макс. 55			макс. 55								

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА		
Высота первого этажа, м	макс. 3,5	мин. 3
Процент остекления фасада первого этажа, %	Не регулируется	мин. 40
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	макс. 0
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 3	макс. 2
Уровень входа на первый этаж, м	Не регулируется	макс. 0,45
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	Не регулируется
Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная, боковая	Фронтальная, сквозная
Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м
Прозрачность ограждений, %	мин. 70	мин. 70
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо
АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ		
Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2	макс. 2,5
Высота проемов, м	1,4/1,8	1,4/1,8
Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1–1:2,4, блокированная застройка — 1:1–1:1,5	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1–1:2,4 блокированная застройка — 1:1–1:1,5
Уклон крыши, при использовании скатной кровли, °	мин. 40	мин. 40
ТИП И ЦВЕТ МАТЕРИАЛОВ ФАСАДА		
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню типов разрешенных материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню типов запрещенных материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту	Согласно колористическому паспорту

ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1					ЗОНА Ц-2										
У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5						
мин. 3,5	мин. 3,8					мин. 3,8										
мин. 40	мин. 70		мин. 30			мин. 70		мин. 30								
макс. 0	Не регулируется					Не регулируется										
макс. 2	макс. 1,2					макс. 1,2										
макс. 0,45	макс. 0,15	макс. 0,45			макс. 0,15	макс. 0,45										
макс. 20	макс. 20					макс. 20										
Фронтальная, сквозная	Фронтальная, сквозная					Фронтальная, сквозная										
макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	макс. 0,9					макс. 0,9										
мин. 70	мин. 70					мин. 70										
Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	Не регулируется					Не регулируется										
Витрина, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца, приямок, аркада					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца, приямок, аркада										
макс. 2,5	макс. 1,2					макс. 1,2										
1,4/1,8	мин. 1,2					мин. 1,2										
1:1-1:2,4	Не регулируется					Не регулируется										
мин. 40	Не регулируется					Не регулируется										
Согласно перечню разрешенных типов материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов					Согласно перечню разрешенных типов материалов										
Согласно перечню запрещенных типов материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов					Согласно перечню запрещенных типов материалов										
макс. 3	макс. 3					макс. 3										
Согласно колористическому паспорту	Согласно колористическому паспорту					Согласно колористическому паспорту										

ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1					ПОДЗОНА П-2А					ПОДЗОНА П-2Б																
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5												
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ																											
Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 35					макс. 70					макс. 60																
Глубина участка, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Площадь участка, м ²	мин. 400 макс. 2500					мин. 1000 макс. 4000					мин. 500 макс. 4000																
Процент застроенности участка, %	макс. 50					макс. 50					макс. 60																
Процент озеленения на участке, %	мин. 45					мин. 30					мин. 20																
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется					мин. 8					мин. 8																
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 10					макс. 35					макс. 45																
ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ																											
Высота застройки, м	макс. 12					макс. 14					макс. 14																
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Высота здания-акцента, м	Не регулируется					макс. 18					макс. 18																
Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 90	макс. 70				мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70				мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90															
Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется					2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45					2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45																
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	мин. 3 макс. 8				макс. 1,5	макс. 8				макс. 1,5	макс. 8															
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15					мин. 15																
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА																											
Высота первого этажа, м	Не регулируется					мин. 3,5					мин. 3,5																
Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30					мин. 60	мин. 30				мин. 60	мин. 30															
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2					Не регулируется					Не регулируется																
Уровень входа на первый этаж, м	макс. 1,2					макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45															
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется					макс. 20	Не регулируется				макс. 20																
Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная																
Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м					макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м					макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м																
Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70					мин. 70																
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, фронтальный двор					Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, фронтальный двор																					

ЗОНА П-3А					ПОДЗОНА П-3Б					ПОДЗОНА П-4А					ПОДЗОНА П-4Б										
У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5						
макс. 100					макс. 60					макс. 100					макс. 80										
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
макс. 12000					макс. 4500					макс. 10000					макс. 9000										
макс. 40					макс. 50					макс. 45					макс. 55										
мин. 30					мин. 20					мин. 30					мин. 20										
мин. 8					мин. 8					мин. 8					мин. 8										
макс. 50					макс. 50					макс. 45					макс. 50										
макс. 21					макс. 27					макс. 30					макс. 39										
Не регулируется					макс. 21					Не регулируется					макс. 21										
макс. 45					макс. 57					макс. 57					макс. 57										
мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90			мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30									
до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			Не регулируется									
макс. 1,5	макс. 8			макс. 1,5	макс. 8			макс. 3	макс. 8			макс. 1,5	макс. 8			Не регулируется									
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
мин. 15					мин. 15					мин. 15					мин. 15										
макс. 50					макс. 50					макс. 50					макс. 50										
мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5										
мин. 60	мин. 30			мин. 60	мин. 30			мин. 70	мин. 30			мин. 70	мин. 30			Не регулируется									
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45			макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45										
макс. 20	Не регулируется			макс. 20	макс. 20	Не регулируется			макс. 20	Не регулируется			макс. 20	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная						
Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная					Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная										
макс. 0,9					макс. 0,9					макс. 0,9					макс. 0,9										
мин. 70					мин. 70					мин. 70					мин. 70										
Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор										

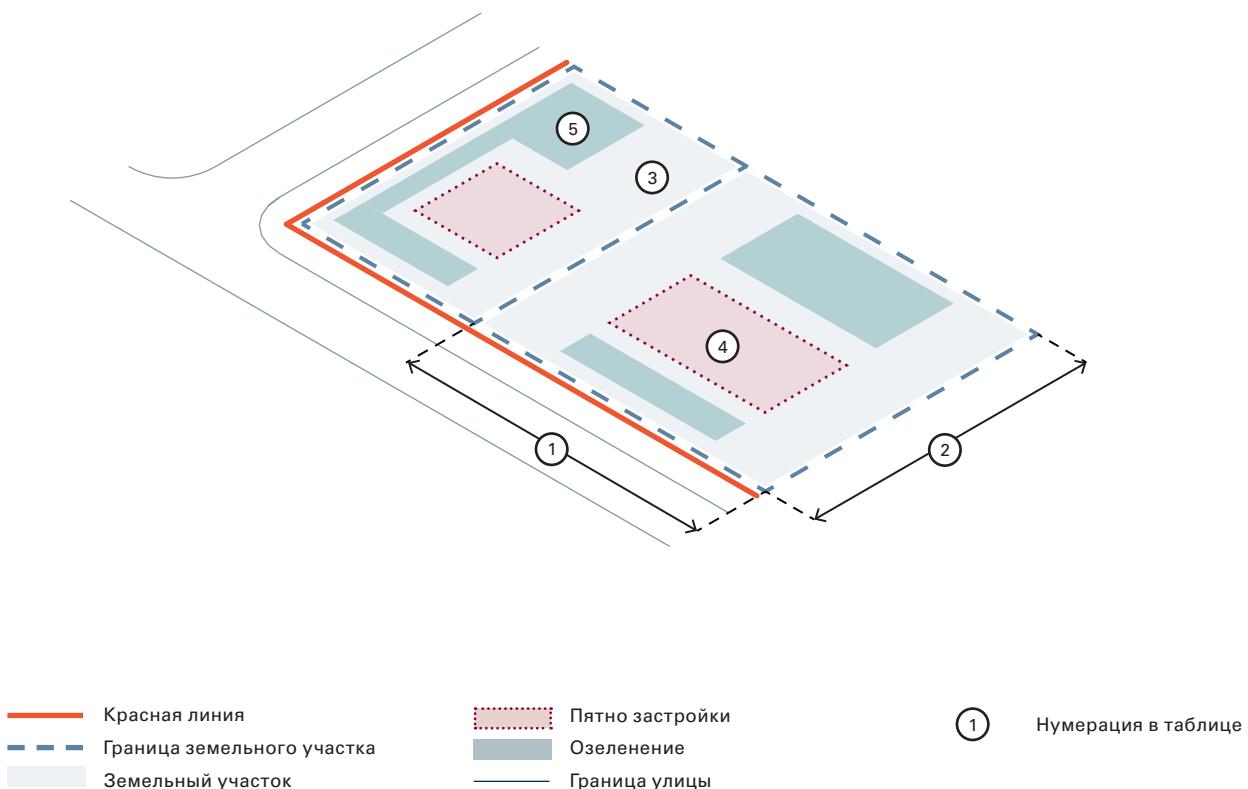
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-1А	ПОДЗОНА Р-1Б				
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ						
Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70	макс. 35				
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется				
Площадь участка, м ²	макс. 3000	макс. 2000				
Процент застроенности участка, %	макс. 50	макс. 60				
Процент озеленения на участке, %	мин. 40	мин. 30				
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8				
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 15	макс. 15				
ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ						
Высота застройки, м	макс. 12	макс. 14				
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	Не регулируется				
Высота здания-акцента, м	макс. 18	макс. 18				
Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 40 макс. 70	мин. 70 макс. 100				
Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется	Не регулируется				
Глубина застройки, м	Не регулируется	Не регулируется				
Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 7,5	макс. 3				
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется	Не регулируется				
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	мин. 15				
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	Не регулируется				
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА						
Высота первого этажа, м	мин. 3,5 м	мин. 3,5 м				
Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30	мин. 60				
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется	Не регулируется				
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется	Не регулируется				
Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45	макс. 0,15				
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	макс. 20				
Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная	Фронтальная, сквозная				
Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3				
Прозрачность ограждений, %	мин. 70	мин. 70				
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, приямок с крыльцом, фронтальный двор					

ПОДЗОНА Р-2А					ПОДЗОНА Р-2Б					ПОДЗОНА Р-3А					ПОДЗОНА Р-3Б				
У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
макс. 80					макс. 50					макс. 70					макс. 65				
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется				
мин. 9000					макс. 4000					макс. 3500					макс. 3500				
макс. 50					макс. 70					макс. 70					макс. 70				
мин. 30					мин. 20					мин. 15					мин. 15				
мин. 8					мин. 8					мин. 8					мин. 8				
макс. 20					макс. 20					макс. 20					макс. 20				
макс. 21					макс. 27					макс. 30					макс. 39				
Не регулируется					макс. 21					макс. 21					макс. 21				
макс. 45					макс. 57					макс. 63					макс. 63				
мин. 50					мин. 70					мин. 70					мин. 70				
макс. 70					макс. 100					макс. 85					макс. 100				
до 8 этажей: макс. 56 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 50 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30				
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется				
макс. 3	макс. 5				макс. 1,5	макс. 3				макс. 1,5	макс. 3				макс. 0	макс. 1,5			
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется				
мин. 15					мин. 15					мин. 15					мин. 15				
Не регулируется					макс. 50					макс. 55					макс. 55				
мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5				
мин. 60	мин. 40				мин. 60	мин. 40				мин. 60	мин. 40				мин. 80	мин. 60			
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется				
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется				
макс. 0,45					макс. 0,15					макс. 0,45					макс. 0,15				
Не регулируется					макс. 20					макс. 20					макс. 20				
Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная					Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная				
макс. 0,9					макс. 0,9					макс. 0,6					макс. 0,6				
мин. 70					мин. 70					мин. 70					мин. 70				
Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор																			

24. ЗОНА И-1 (ИСТОРИЧЕСКОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

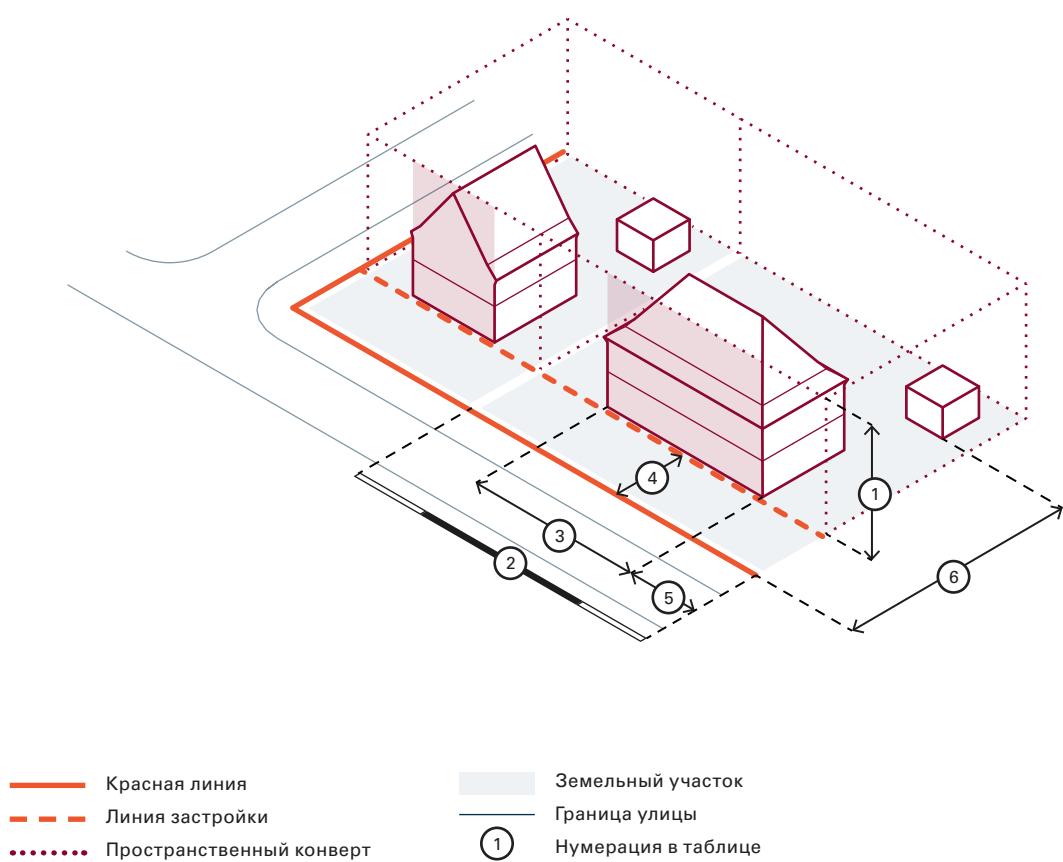
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5
① Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 16 макс. 30
② Глубина участка, м	макс. 25
③ Площадь участка, м ²	индивидуальная, малоэтажная застройка — мин. 400 макс. 1200 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400
④ Процент застроенности участка, %	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 40 блокированная застройка — макс. 60
⑤ Процент озеленения на участке, %	мин. 40
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 15

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

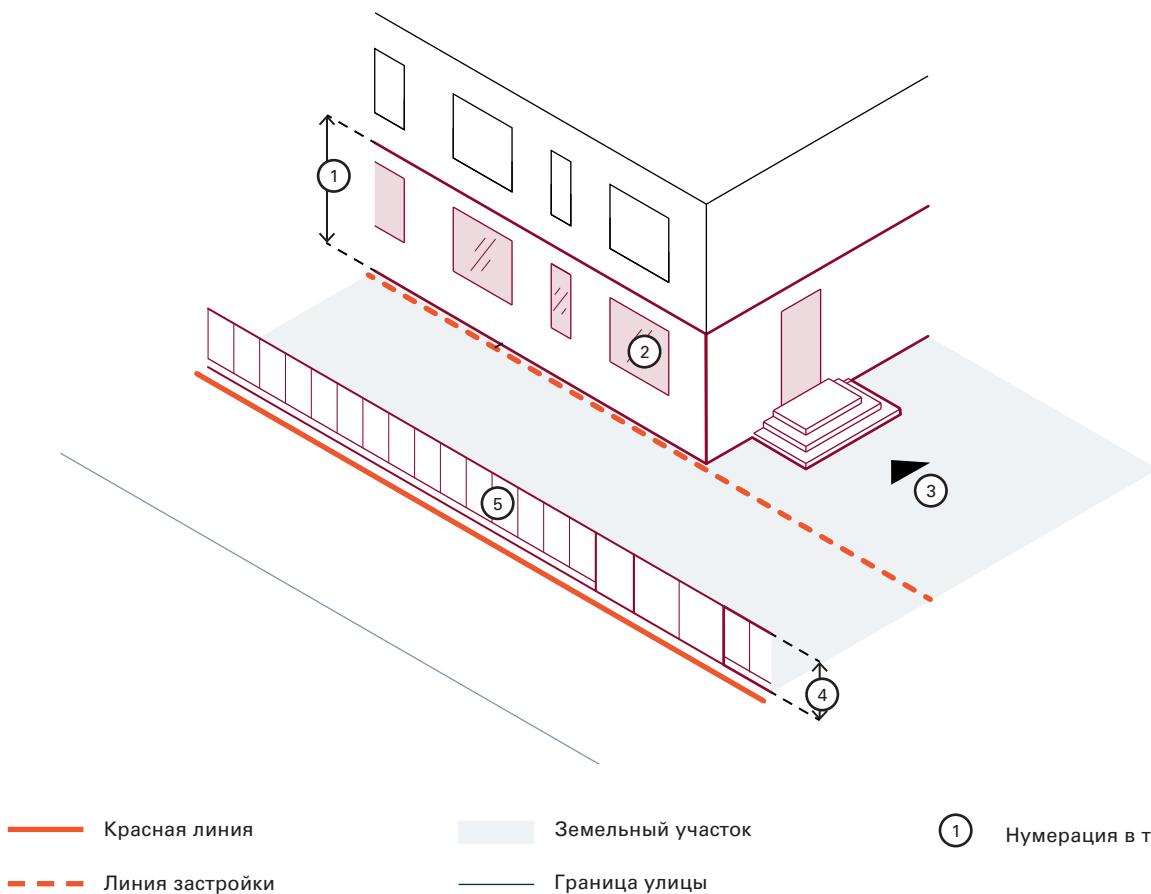


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
(1) Высота застройки, м	макс. 12	
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	
Высота здания-акцента, м	Не регулируется	
(2) Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 65 блокированная застройка — макс. 100	
(3) Длина фасада по линии застройки, м	индивидуальная застройка — макс. 12 блокированная застройка — макс. 30 малоэтажная застройка — макс. 19,5	
Глубина застройки, м	Не регулируется	
(4) Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5	
(5) Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5 (мин. 3 — при отсутствии в боковом фасаде окон жилых помещений)	
(6) Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

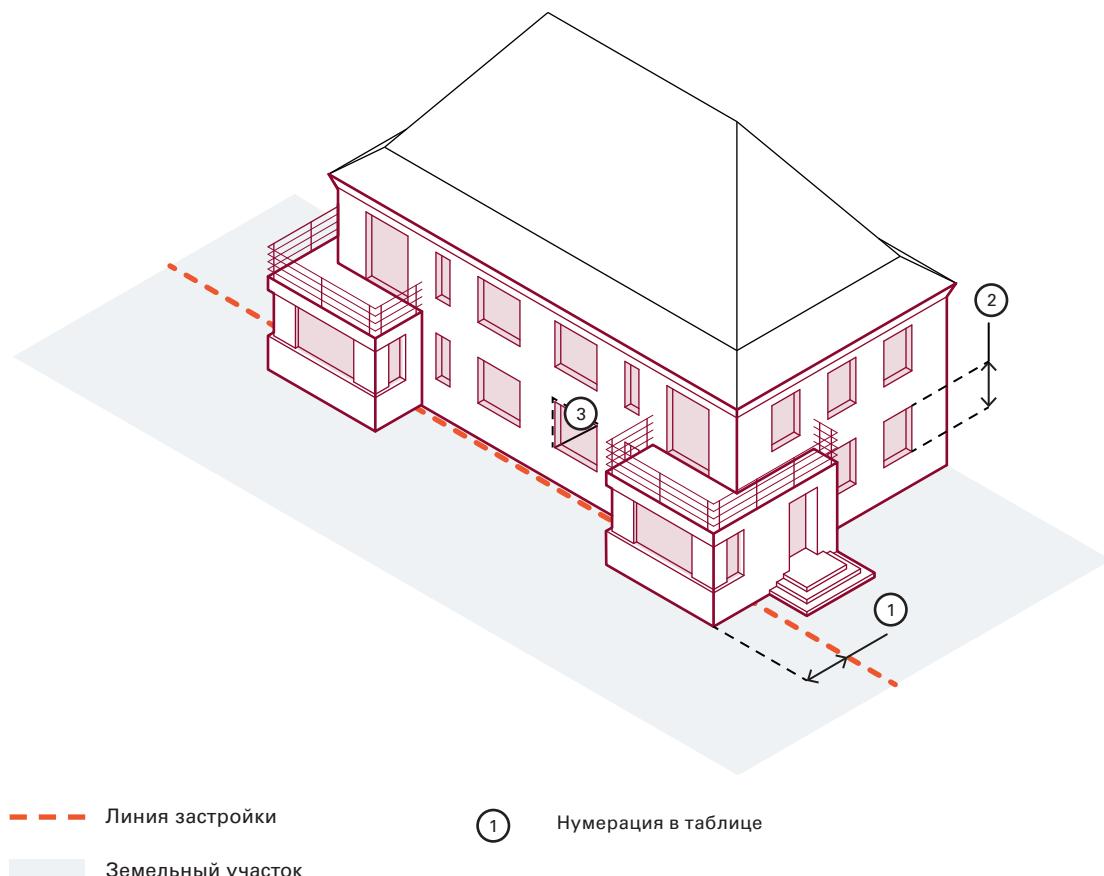
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Высота первого этажа, м	макс. 3,5
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	Не регулируется
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 3
Уровень входа на первый этаж, м	Не регулируется
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется
3 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная, боковая
4 Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м
5 Прозрачность ограждений, %	мин. 70
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
② Высота проемов, м	1,4/1,8
③ Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1–1:2,4 блокированная застройка — 1:1–1:1,5
Угол крыши, при использовании скатной кровли ⁹	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню типов разрешенных материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню типов запрещенных материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Желтые тона					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R ¹
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y ¹
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R ¹	S 2030-Y10R ¹	S 1020-Y10R ¹
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R ¹	S 2502-R ¹	S 1502-R ¹
Синие тона					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B ¹	S 3010-R90B ¹
Зеленые тона					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y ¹	S 0907-G60Y ¹	S 0505-G40Y ¹
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y ¹	S 1010-G ¹
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y ¹	S 2010-G30Y ¹	S 2010-G70Y ¹
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
Серые тона					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—

¹ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА	RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Коричневые тона				
Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R ²	S 3050-Y20R ²
Черные и белые тона				
Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ	RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона				
Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
Коричневые тона				
Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

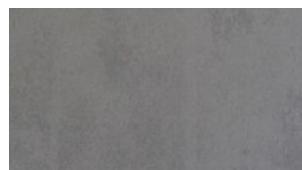
² Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



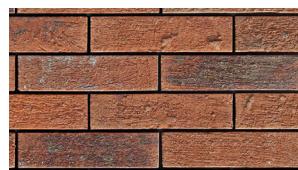
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалы.



Полированный бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фибропементные панели³



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели³



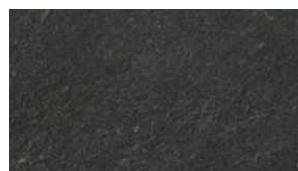
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



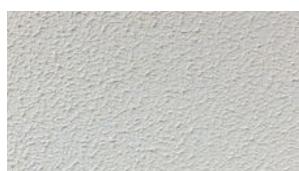
Керамический кирпич



Стекло⁴



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.
Тип нанесения «под шубу»

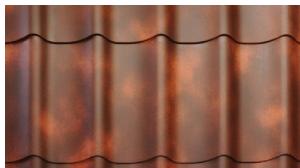
³ Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

⁴ Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профицированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



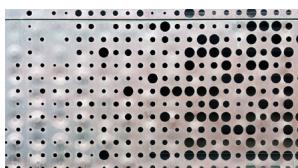
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Стемалит



Перфорированный металл

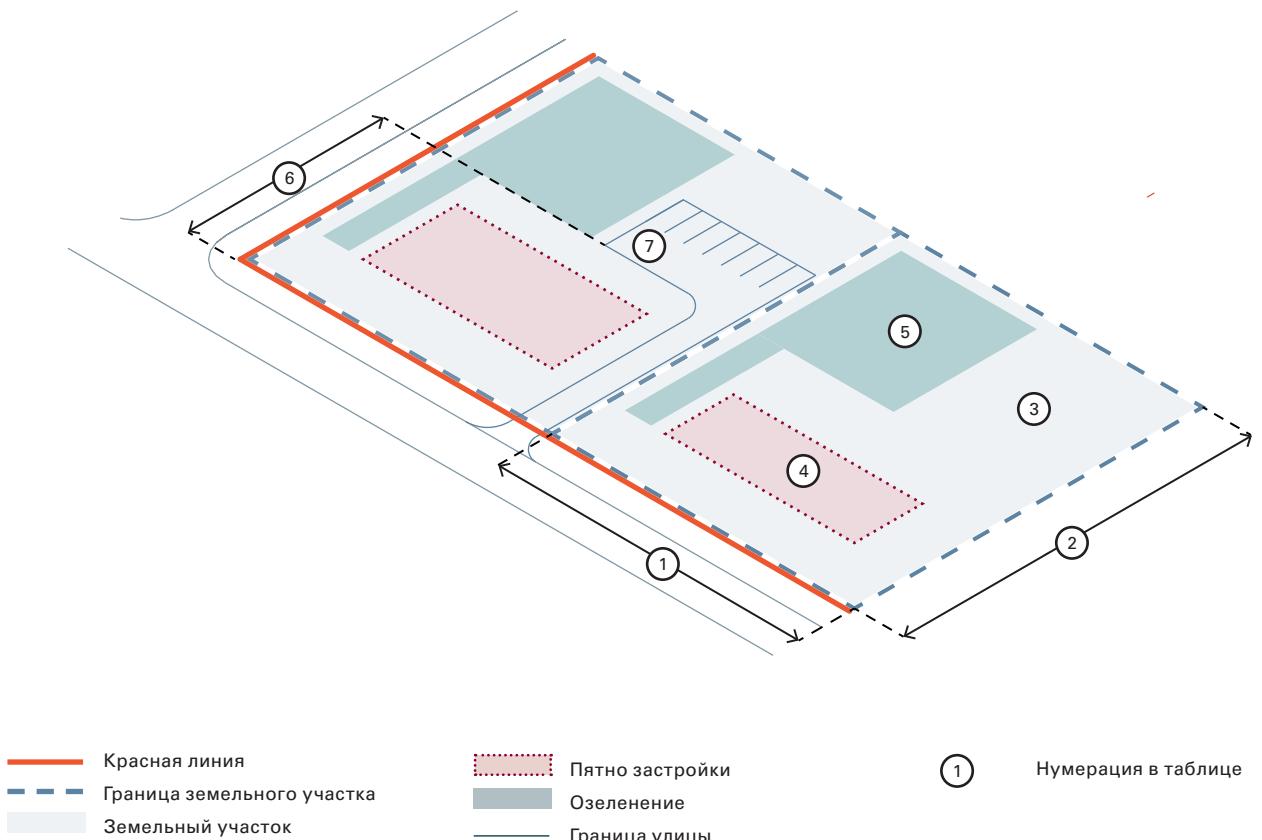


Керамогранит

25. ЗОНА И-2 (ИСТОРИЧЕСКОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

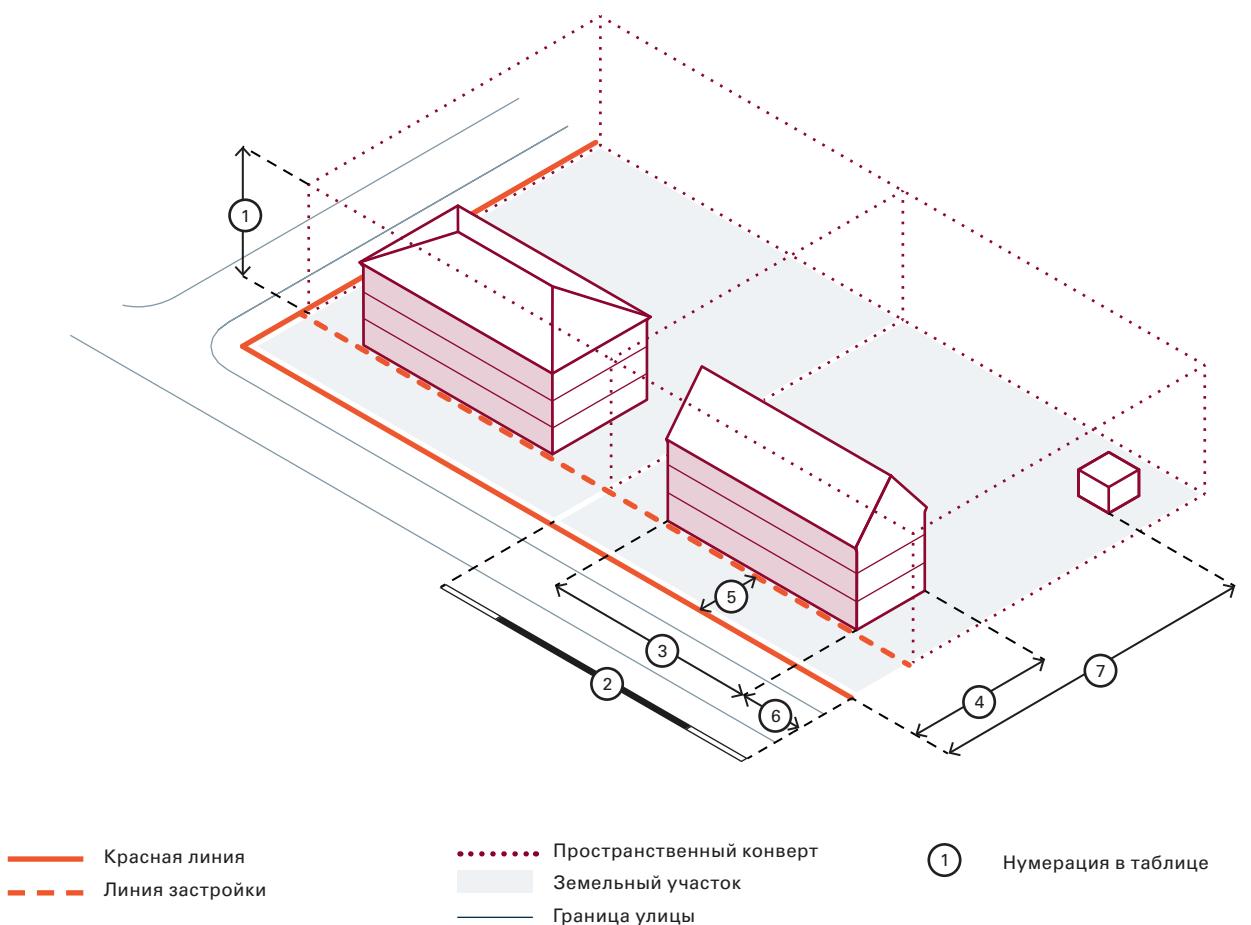


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	индивидуальная застройка — макс. 30 блокированная застройка — макс. 45 малоэтажная застройка — макс. 60
2 Глубина участка, м	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 45 блокированная застройка — макс. 40
3 Площадь участка, м ²	индивидуальная застройка — мин. 800 макс. 1350 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400 малоэтажная застройка — мин. 1350 макс. 2700
4 Процент застроенности участка, %	индивидуальная застройка — макс. 25 блокированная, малоэтажная застройка — макс. 30
5 Процент озеленения на участке, %	мин. 30
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии ¹⁴ , м	блокированная, малоэтажная застройка — мин. 7
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками ⁵ , %	блокированная застройка — макс. 7,5 малоэтажная застройка — макс. 15

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

⁵ Требование регламента не распространяется на индивидуальную застройку.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

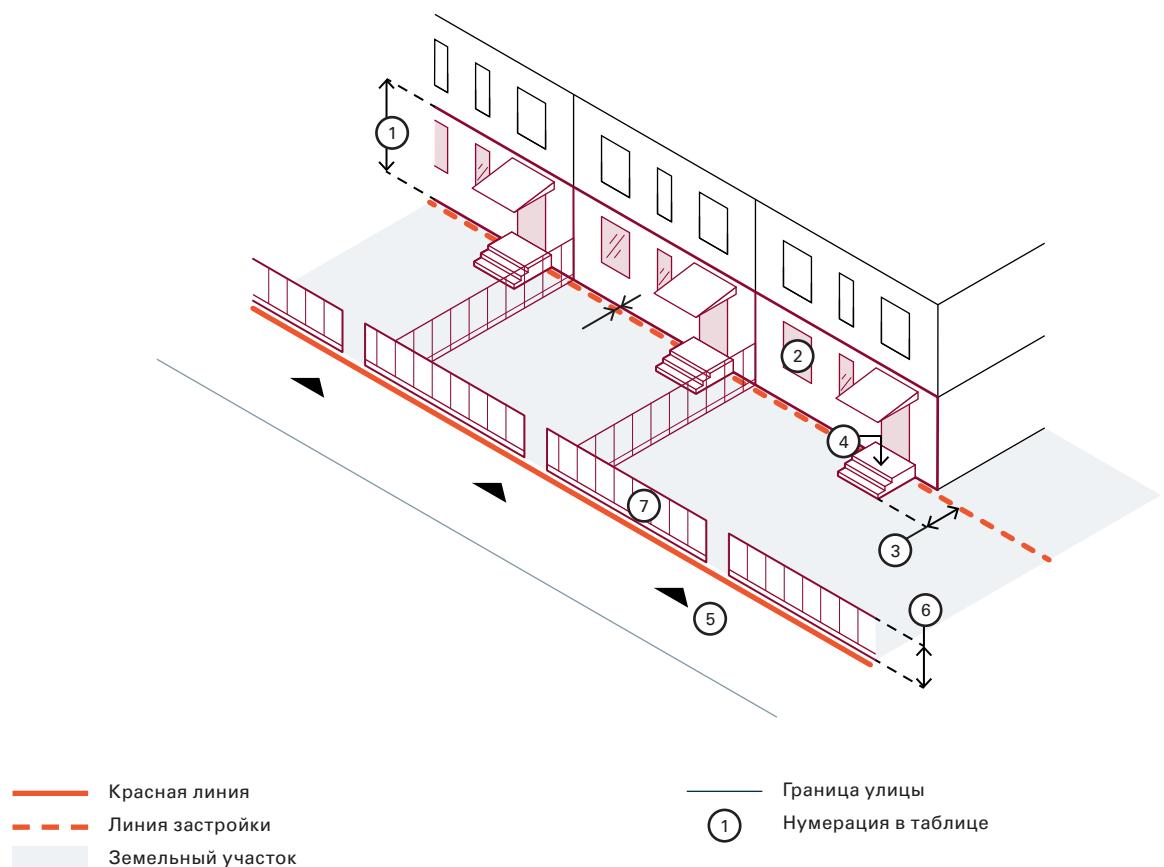


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Высота застройки, м	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 12 малоэтажная застройка — макс. 14
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется
Высота здания-акцента, м	Не регулируется
② Процент застроенности участка по уличному фронту, %	индивидуальная застройка — мин. 50 макс. 60 блокированная застройка — макс. 100 малоэтажная застройка — мин. 65 макс. 75
③ Длина фасада по линии застройки, м	малоэтажная застройка — макс. 45
④ Глубина застройки, м	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 20 малоэтажная застройка — макс. 22,5
⑤ Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5 м
⑥ Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5
⑦ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

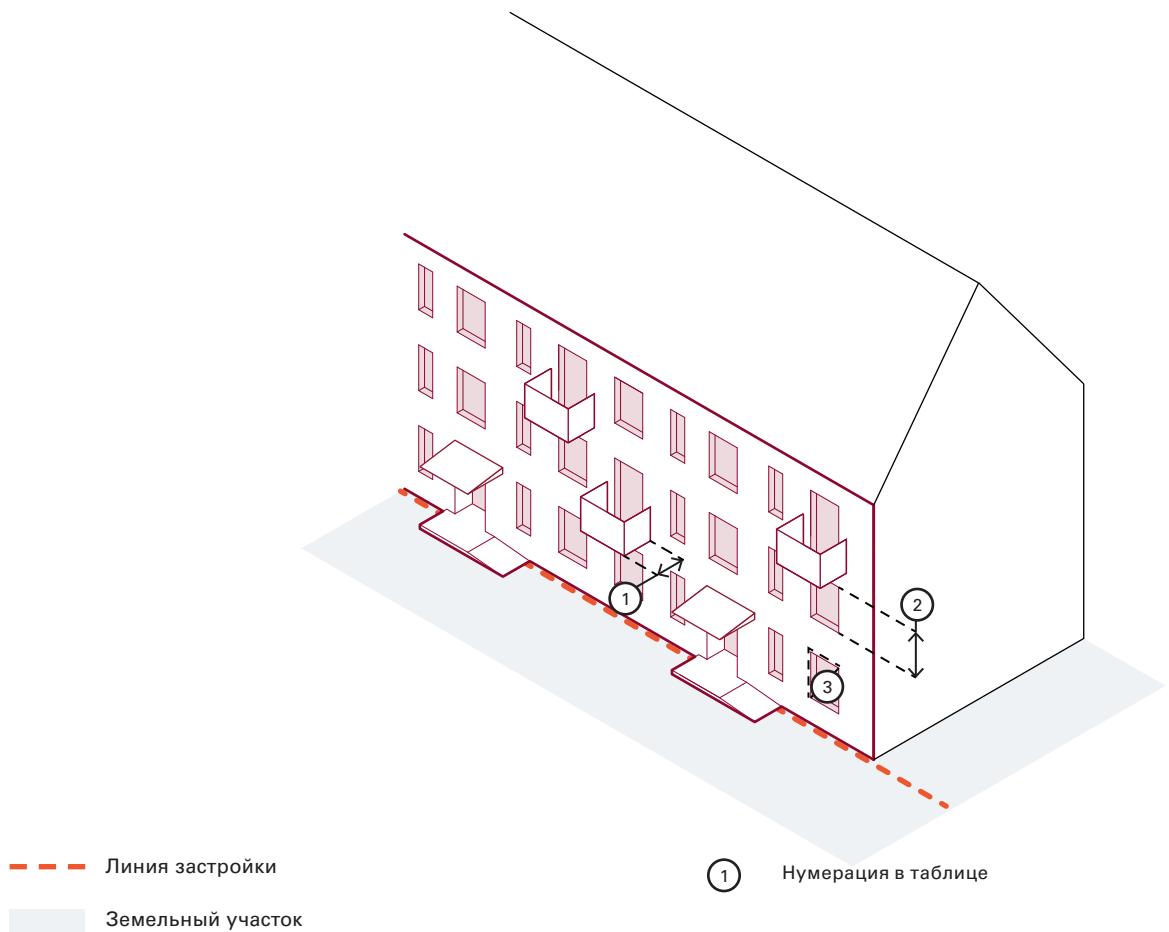
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
(1) Высота первого этажа, м	мин. 3	
(2) Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 40	
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	
(3) Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2	
(4) Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45	
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	
(5) Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная	
(6) Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	
(7) Прозрачность ограждений, %	мин. 70	
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 2,5
② Высота проемов, м	1,4/1,8
③ Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1–1:2,4 блокированная застройка — 1:1–1:1,5
Угол крыши, при использовании скатной кровли°	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Желтые тона					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R ⁶
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y ⁶
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R ⁶	S 2030-Y10R ⁶	S 1020-Y10R ⁶
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R ⁶	S 2502-R ⁶	S 1502-R ⁶
Синие тона					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B ⁶	S 3010-R90B ⁶
Зеленые тона					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y ⁶	S 0907-G60Y ⁶	S 0505-G40Y ⁶
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y ⁶	S 1010-G ⁶
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y ⁶	S 2010-G30Y ⁶	S 2010-G70Y ⁶
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
Серые тона					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—

⁶ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Agate grey Агатовый серый		RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая		RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R ⁷	S 3050-Y20R ⁷
Черные и белые тона					
Cream Кремово-белый		RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
Grey white Светло-серый		RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
Signal white Сигнальный белый		RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
Pure white Белый		RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
Papyrus white Папирусно-белый		RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
Yellow orange Желто-оранжевый		RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
Red orange Красно-оранжевый		RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
Signal orange Сигнальный оранжевый		RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
Deep orange Насыщенный оранжевый		RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
Pearl orange Перламутрово-оранжевый		RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая		RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
Clay brown Глиняный коричневый		RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
Copper brown Медно-коричневый		RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
Orange brown Оранжево-коричневый		RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
Pearl copper Перламутровый медный		RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

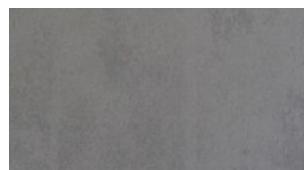
⁷ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



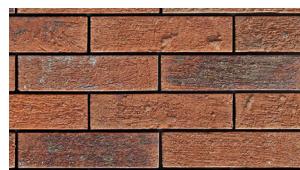
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированый бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фиброкерамические панели⁸



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели⁸



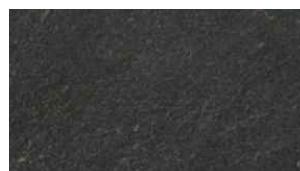
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



Керамический кирпич



Стекло⁹



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.
Тип нанесения «под шубу»

⁸ Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

⁹ Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профилированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



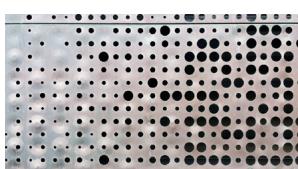
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Стемалит



Перфорированный металл

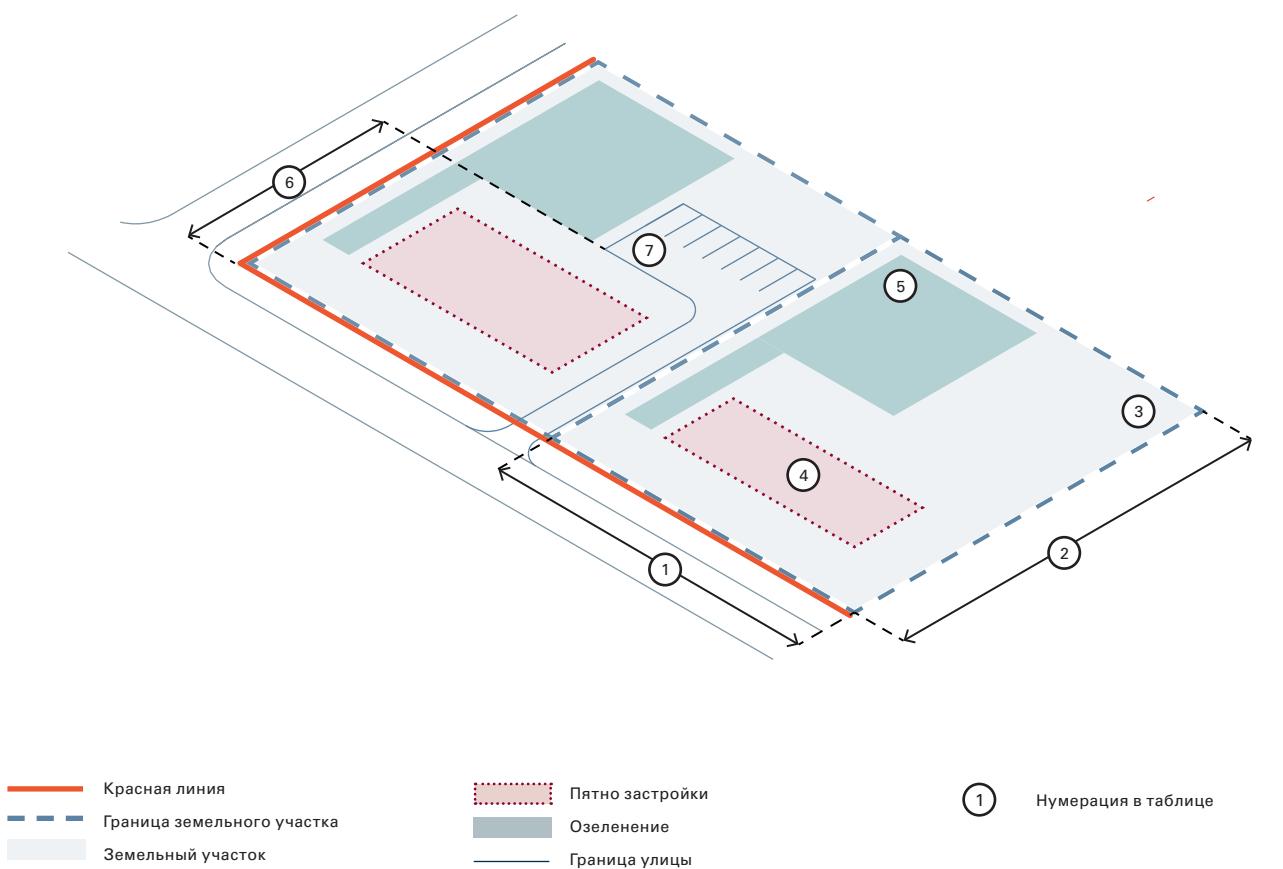


Керамогранит

26. ЗОНА И-3 (ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

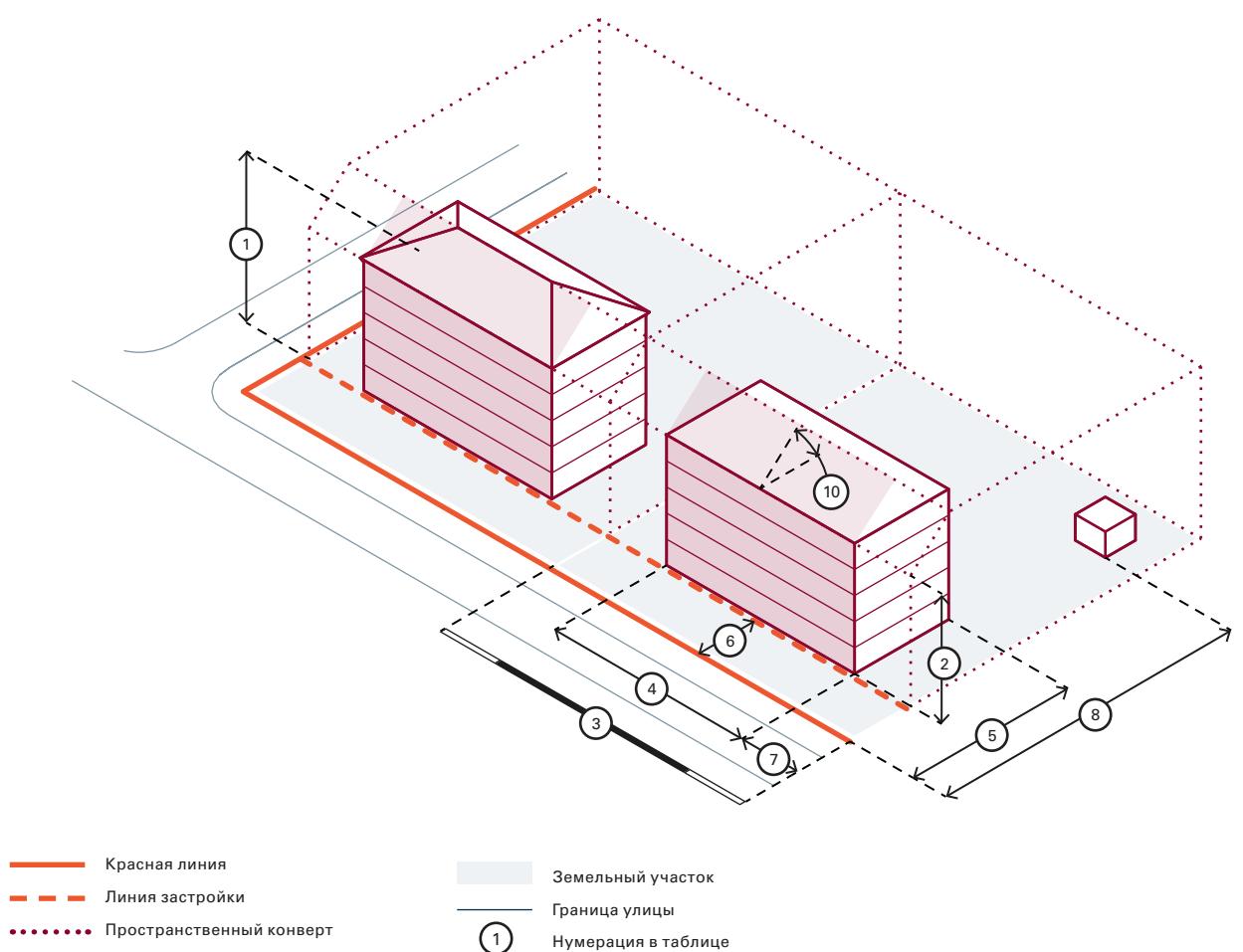
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 14 макс. 70	
② Глубина участка, м	макс. 60	
③ Площадь участка, м ²	мин. 600 макс. 3500	
④ Процент застроенности участка, %	макс. 40	
⑤ Процент озеленения на участке, %	мин. 20	
⑥ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	
⑦ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 15	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

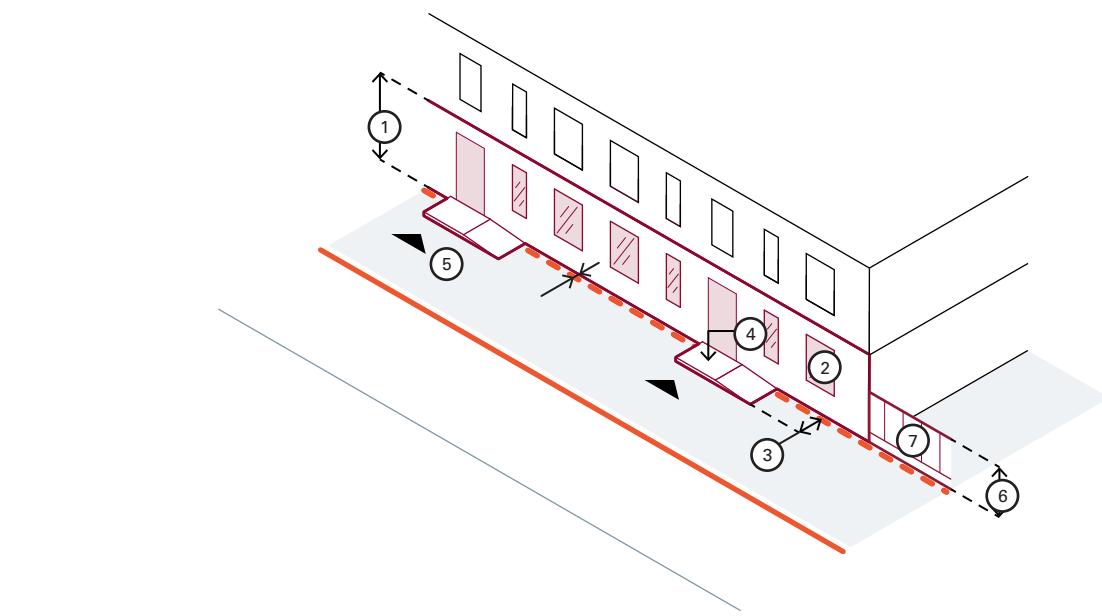


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3	
	У-1	У-2, У-3, У-4, У-5
(1) Высота застройки, м		макс. 18,5
(2) Высота застройки по уличному фронту, м		макс. 14
Высота здания-акцента, м		Не регулируется
(3) Процент застроенности участка по уличному фронту, %		мин. 65 макс. 80
(4) Длина фасада по линии застройки, м		макс. 45
(5) Глубина застройки, м		макс. 20
(6) Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 5
(7) Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м		мин. 5
(8) Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м		мин. 15
(10) Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °		мин. 48 макс. 60

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



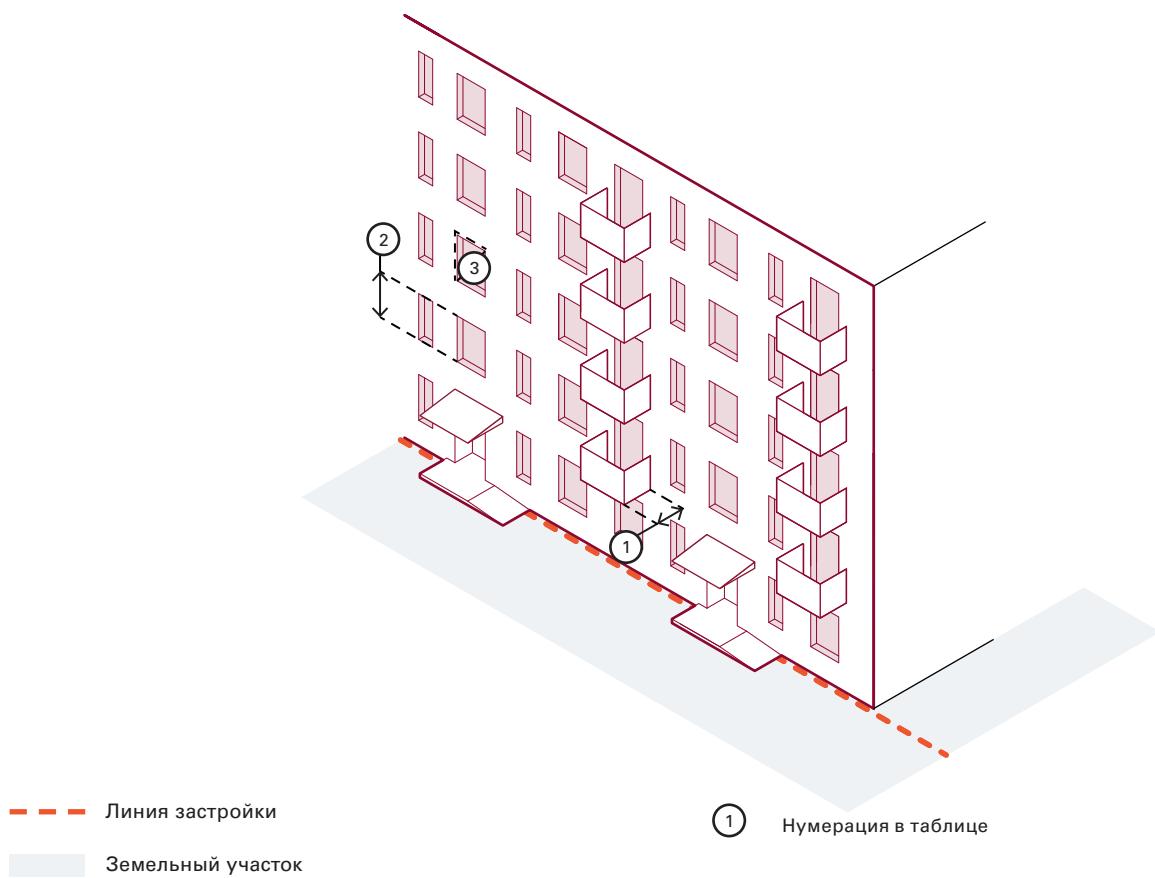
— Красная линия
— Линия застройки
— Земельный участок

— Граница улицы
(1) Нумерация в таблице

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
(1) Высота первого этажа, м	мин. 3,5
(2) Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 40
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0
(3) Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2
(4) Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20
(5) Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная
(6) Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м
(7) Прозрачность ограждений, %	мин. 70
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3
	Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5
① Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 2,5
② Высота проемов, м	1,4/1,8
③ Соотношение высоты и ширины проемов	1:1–1:2,4
Уклон крыши, при использовании скатной кровли°	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно типам разрешенных материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно типам запрещенных материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Желтые тона					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R ¹⁰
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y ¹⁰
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R ¹⁰	S 2030-Y10R ¹⁰	S 1020-Y10R ¹⁰
	Pearl beige Перламутрово- бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R ¹⁰	S 2502-R ¹⁰	S 1502-R ¹⁰
Синие тона					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B ¹⁰	S 3010-R90B ¹⁰
Зеленые тона					
	Reed green Тростниково- зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y ¹⁰	S 0907-G60Y ¹⁰	S 0505-G40Y ¹⁰
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y ¹⁰	S 1010-G ¹⁰
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y ¹⁰	S 2010-G30Y ¹⁰	S 2010-G70Y ¹⁰
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
Серые тона					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—

¹⁰ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Коричневые тона					
	Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R ¹¹	S 3050-Y20R ¹¹
Черные и белые тона					
	Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
	Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
	Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
	Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
	Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
	Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
	Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
	Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
	Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
	Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
Коричневые тона					
	Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
	Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
	Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
	Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
	Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

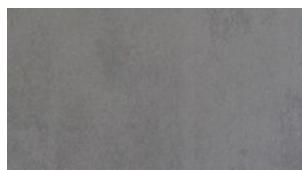
¹¹ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



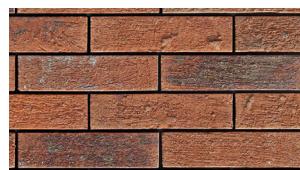
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированый бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фиброкерамические панели¹²



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели¹²



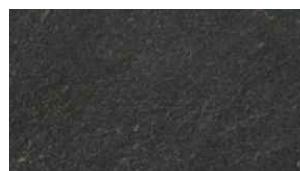
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



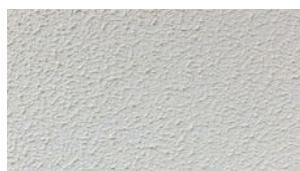
Керамический кирпич



Стекло¹³



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.
Тип нанесения «под шубу»

¹² Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

¹³ Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профилированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



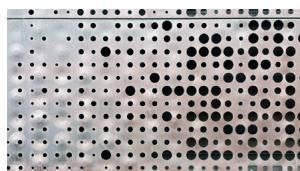
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Стемалит



Перфорированный металл

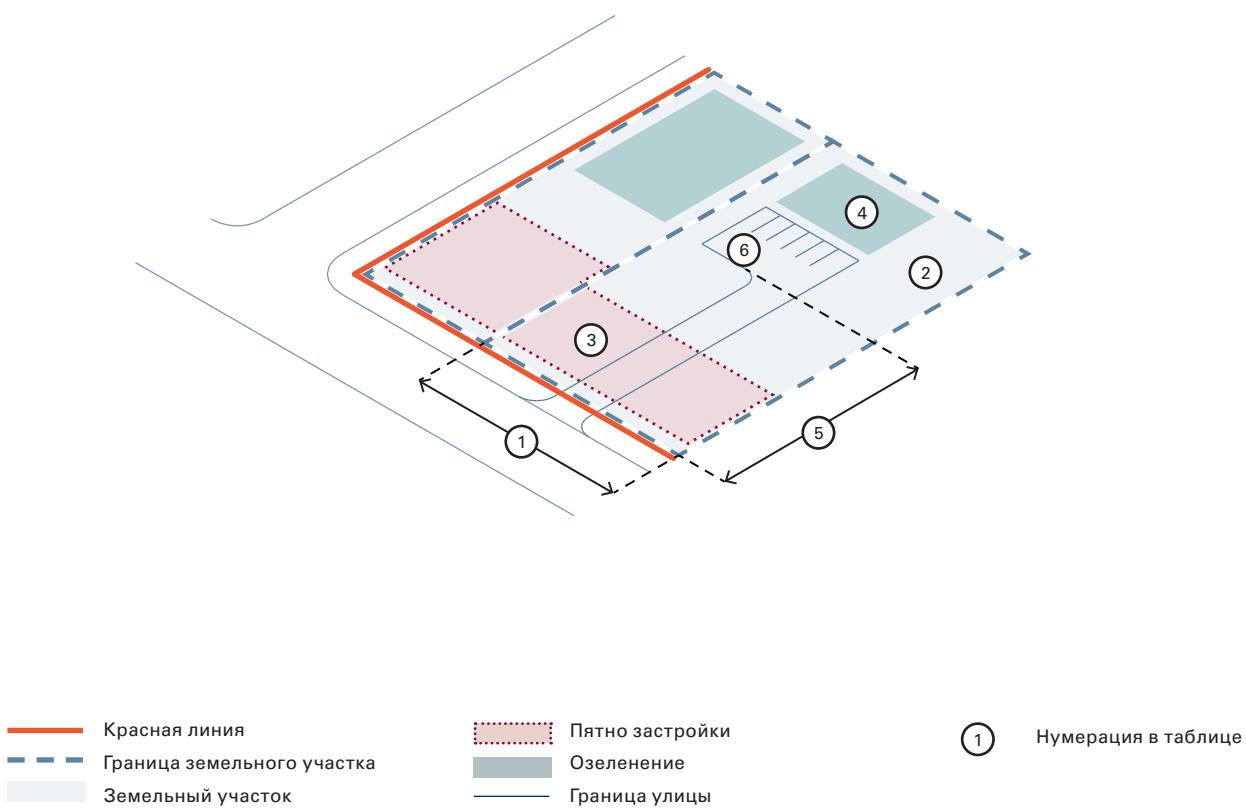


Керамогранит

27. ЗОНА Ц-1 (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

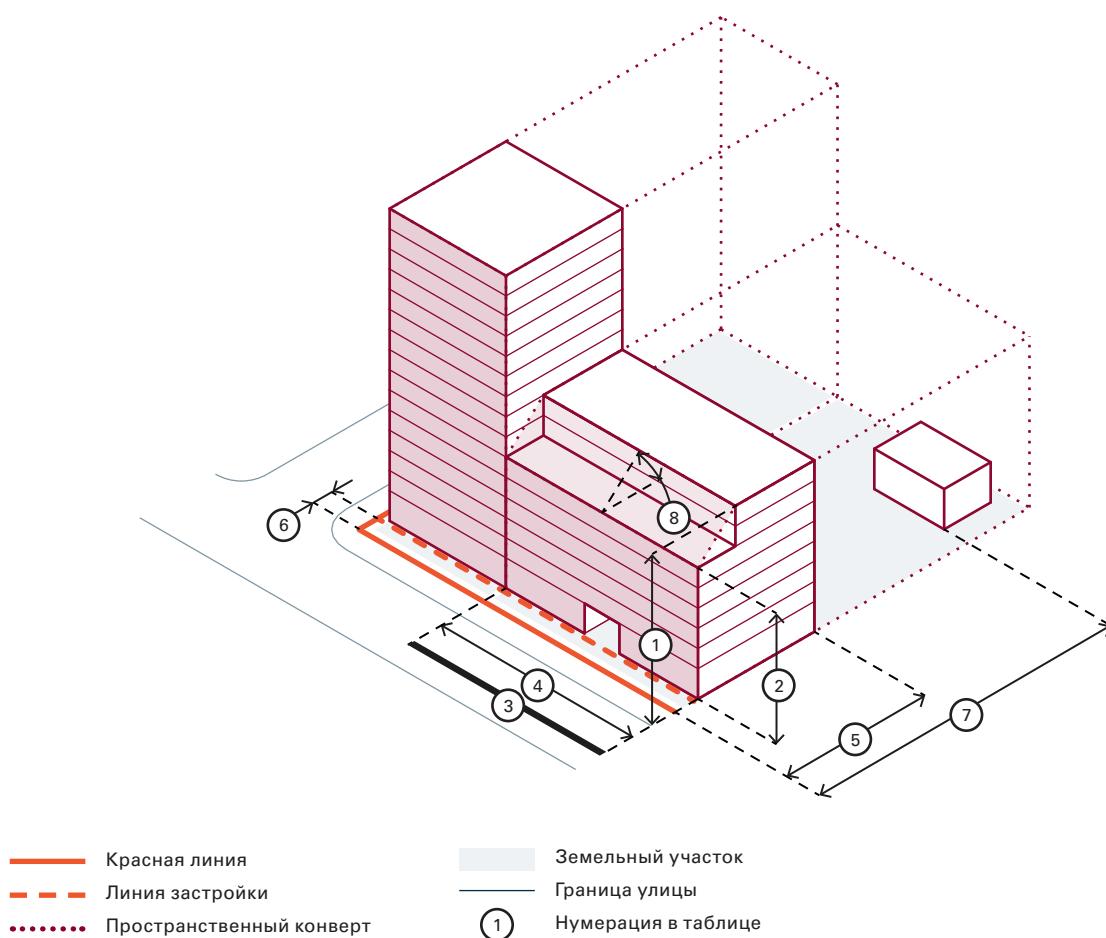
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
(1) Ширина участка вдоль красной линии, м		макс. 65
Глубина участка, м		Не регулируется
(2) Площадь участка, м ²		макс. 3500
(3) Процент застроенности участка, %		мин. 45 макс. 70
(4) Процент озеленения на участке, %		мин. 20
(5) Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м		мин. 8
(6) Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %		макс. 30

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

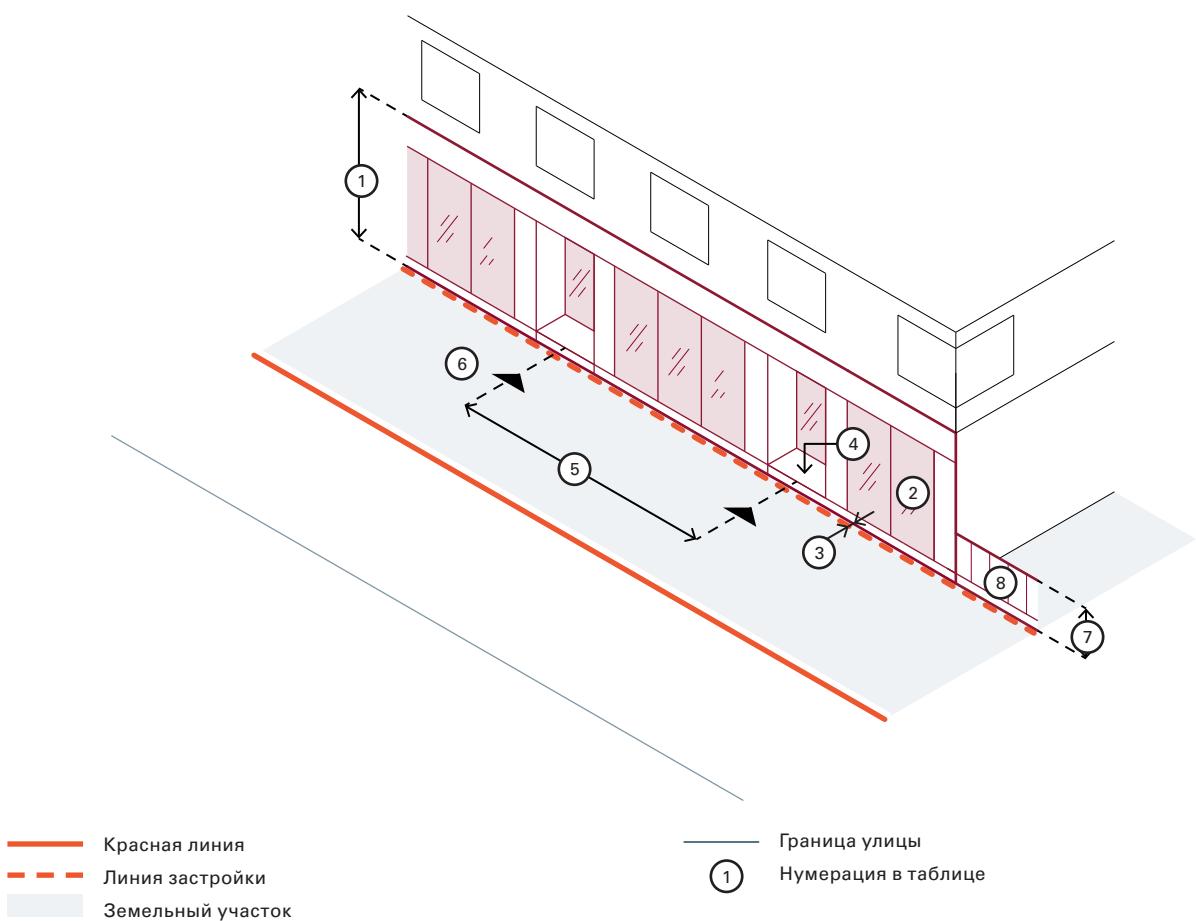


ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1			
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5
(1) Высота застройки, м	макс. 27			
(2) Высота застройки по уличному фронту, м	макс. 21			
Высота здания-акцента, м	макс. 57			
(3) Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 90 макс. 100		мин. 75 макс. 100	
(4) Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 65 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			
(5) Глубина застройки, м	Не регулируется			
(6) Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5		макс. 5	
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется			
(7) Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 10			
(8) Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 55			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

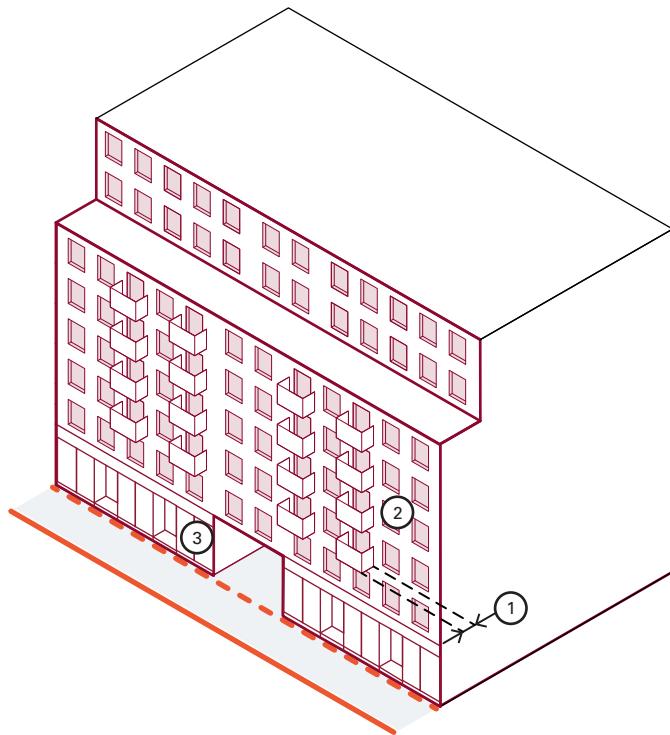
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1						
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5			
① Высота первого этажа, м	мин. 3,8						
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 70	мин. 30					
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется						
③ Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 1,2						
④ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,15	макс. 0,45					
⑤ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20						
⑥ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная						
⑦ Высота ограждений, м	макс. 0,9						
⑧ Прозрачность ограждений, %	мин. 70						
Материалы и типы ограждений участка	Не регулируется						
Рекомендуемые типы уличных фронтов	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, приямок, аркада						

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



— Красная линия
- - - Линия застройки

Земельный участок
① Нумерация в таблице

ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
② Высота проемов, м	мин. 1,2
Соотношение высоты и ширины проемов	Не регулируется
Угол крыши, при использовании скатной кровли ⁹	Не регулируется
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
③ Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Желтые тона					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y	S 2020-G90Y
	Beige Бежевый	RAL 1001	S 2020-Y20R	S 2020-Y10R ¹⁴	S 2020-Y30R
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	—
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Light ivory Светлая слоновая кость	RAL 1015	S 1010-Y30R	S 1010-Y10R	S 1510-Y
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	—
	Ochre yellow Охра жёлтая	RAL 1024	S 3040-Y10R	—	—
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2050-Y10R	S 2050-Y	—
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 4005-Y20R	S 4010-G90Y	—
Синие тона					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B ¹⁴	—
Зеленые тона					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 4020-G30Y	S 4020-G50Y	—
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y ¹⁴	S 1010-G ¹⁴
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y ¹⁴	S 2010-G30Y ¹⁴	S 2010-G70Y ¹⁴
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
Серые тона					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Silver grey Серебристо-серый	RAL 7001	S 4005-R80B	S 4005-B20G	S 4502-B
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—

¹⁴ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Blue grey Сине-серый		RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
Pebble grey Галечный серый		RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
Light grey Светло-серый		RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
Agate grey Агатовый серый		RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—
Telegrey 4 Телегрей 4		RAL 7047	S 2000-N	S 2002-G50Y	S 2002-B50G
Черные и белые тона					
Cream Кремово-белый		RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
Grey white Светло-серый		RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
Signal white Сигнальный белый		RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
Pure white Белый		RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
Traffic white Транспортный белый		RAL 9016	S 0502-G50Y	S 1502-G	S 0603-G40Y
Papyrus white Папирусно-белый		RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

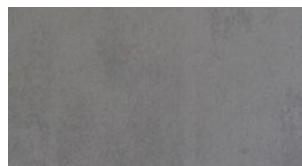
ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
Yellow orange Желто-оранжевый		RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
Red orange Красно-оранжевый		RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
Signal orange Сигнальный оранжевый		RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
Deep orange Насыщенный оранжевый		RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
Pearl orange Перламутрово-оранжевый		RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая		RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
Clay brown Глиняный коричневый		RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
Copper brown Медно-коричневый		RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
Orange brown Оранжево-коричневый		RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
Pearl copper Перламутровый медный		RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалы.



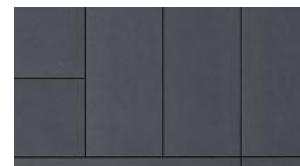
Полированный бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фиброкерамические панели¹⁵



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели¹⁵



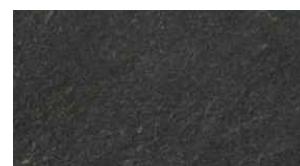
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимерпесчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



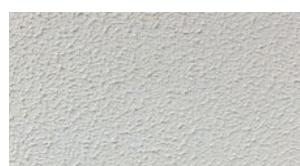
Керамический кирпич



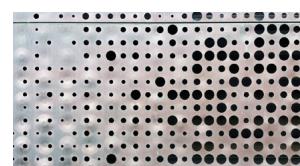
Стекло¹⁶



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.
Тип нанесения «под шубу»



Перфорированный металл



Стемалит

¹⁵ Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

¹⁶ Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профилированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



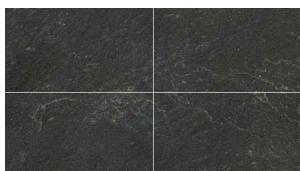
Штукатурка «Короед»



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень

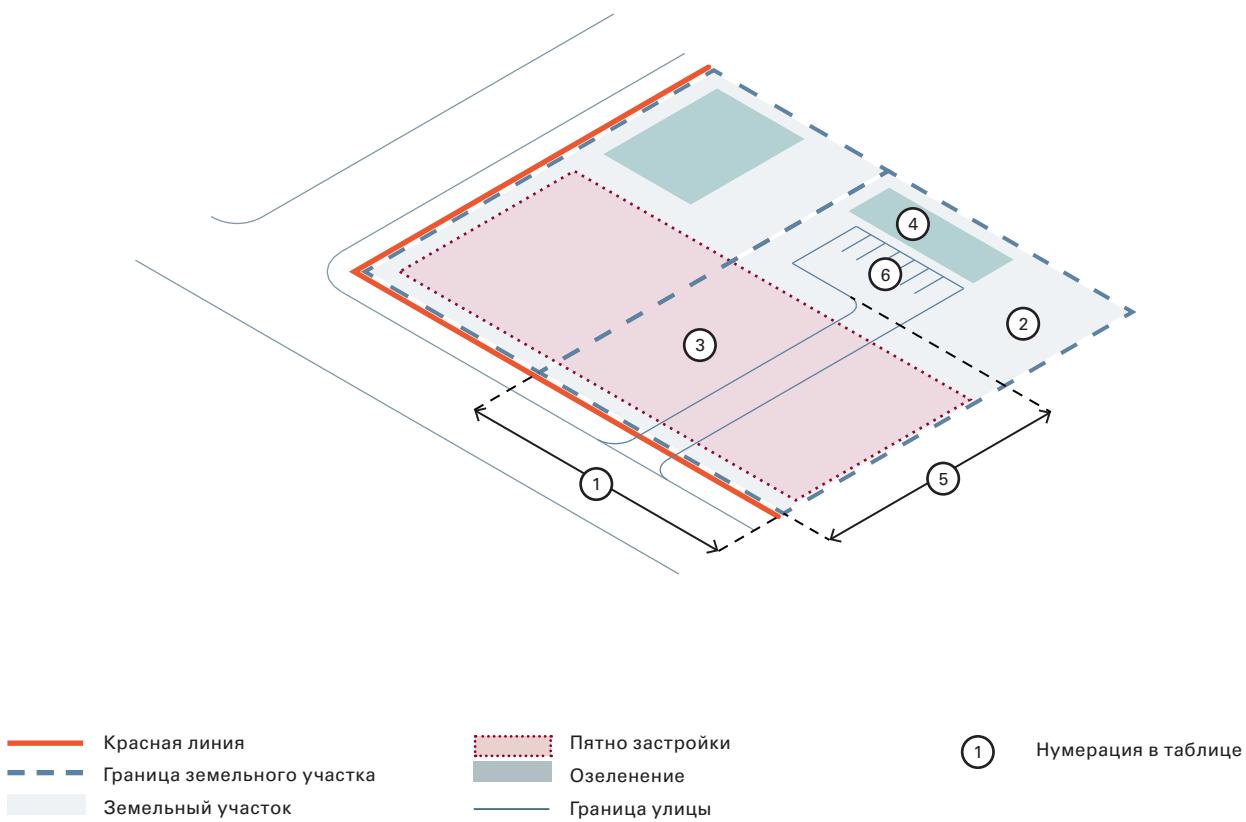


Керамогранит

28. ЗОНА Ц-2 (МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

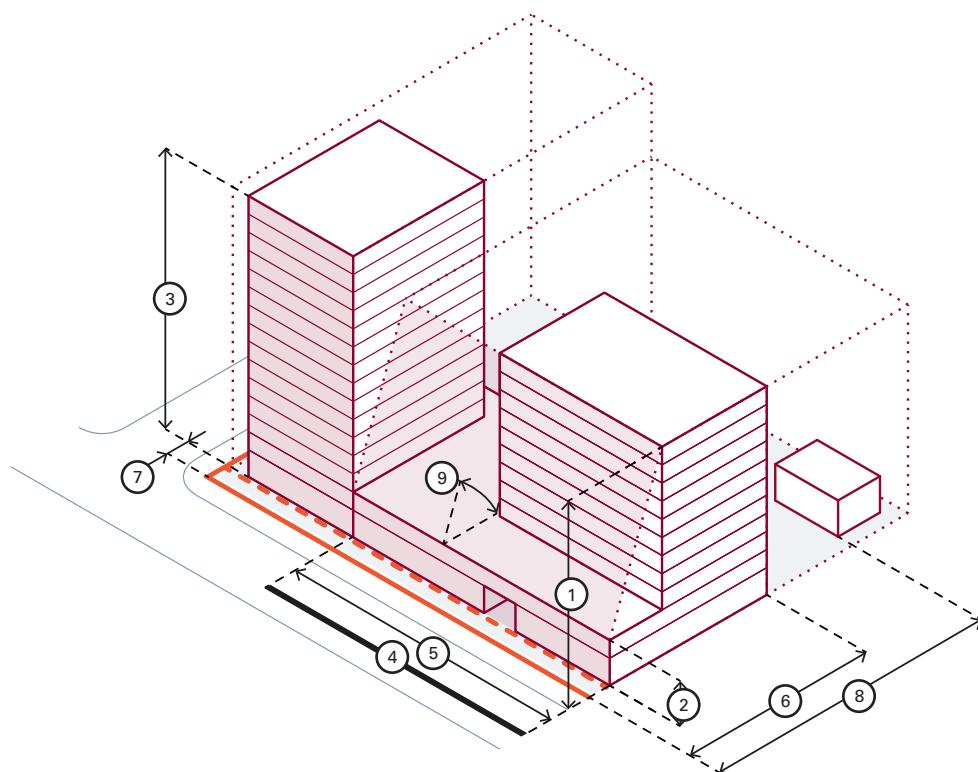
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-2	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70	
Глубина участка, м	Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	макс. 4800	
③ Процент застроенности участка, %	мин. 25 макс. 50	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 40	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



- Красная линия
- - - Линия застройки
- Земельный участок
- Граница улицы
- Нумерация в таблице

ПАРАМЕТРЫ

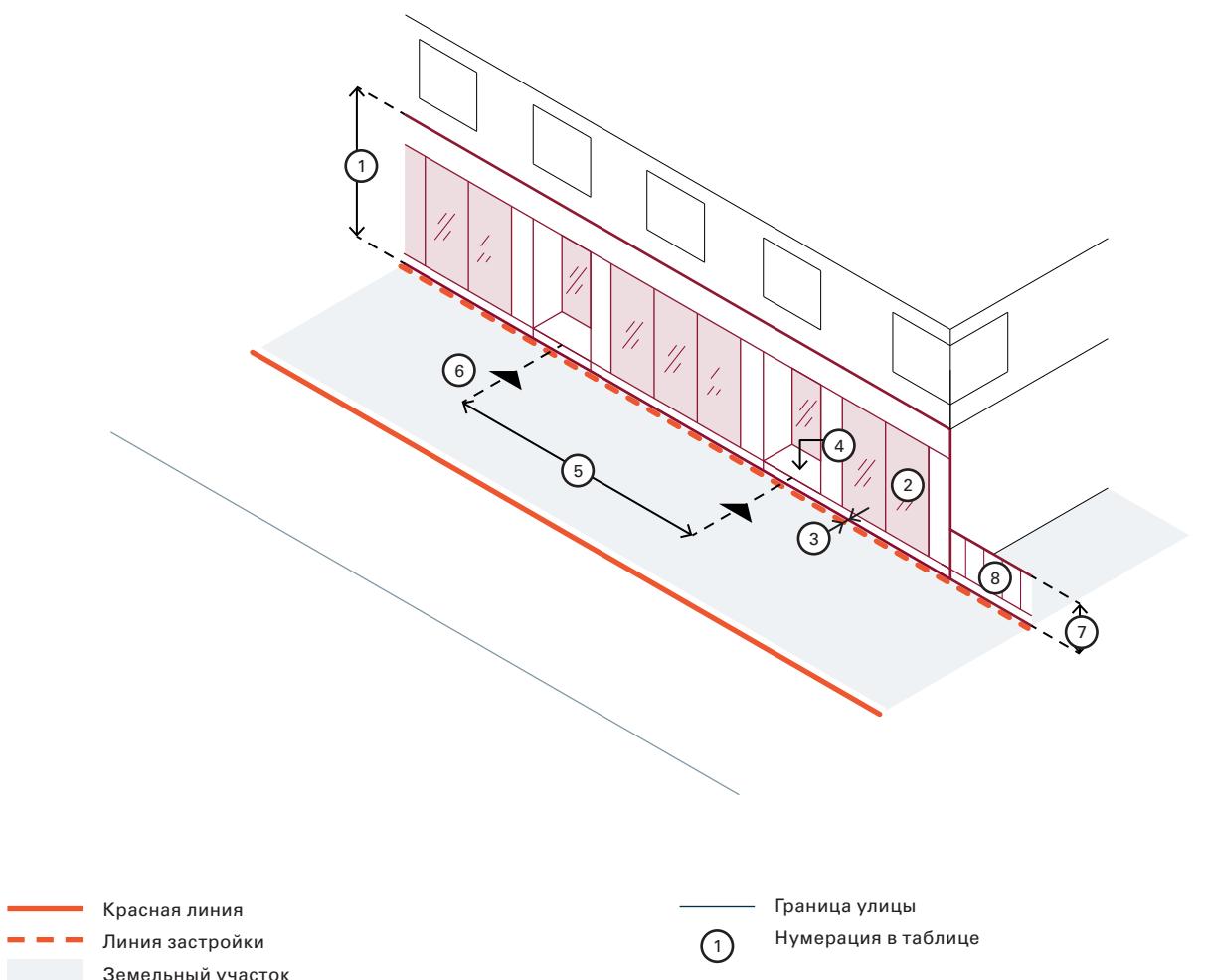
ЗОНА Ц-2

	Y-1, Y-2	Y-3	Y-4	Y-5			
(1) Высота застройки, м	макс. 39						
(2) Высота застройки по уличному фронту, м	макс. 21						
(3) Высота здания-акцента, м	макс. 57						
(4) Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 90	макс. 100	мин. 70	макс. 100			
(5) Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 70 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30						
(6) Глубина застройки, м	макс. 20						
(7) Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 8					
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется						
(8) Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15						
(9) Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 55						

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

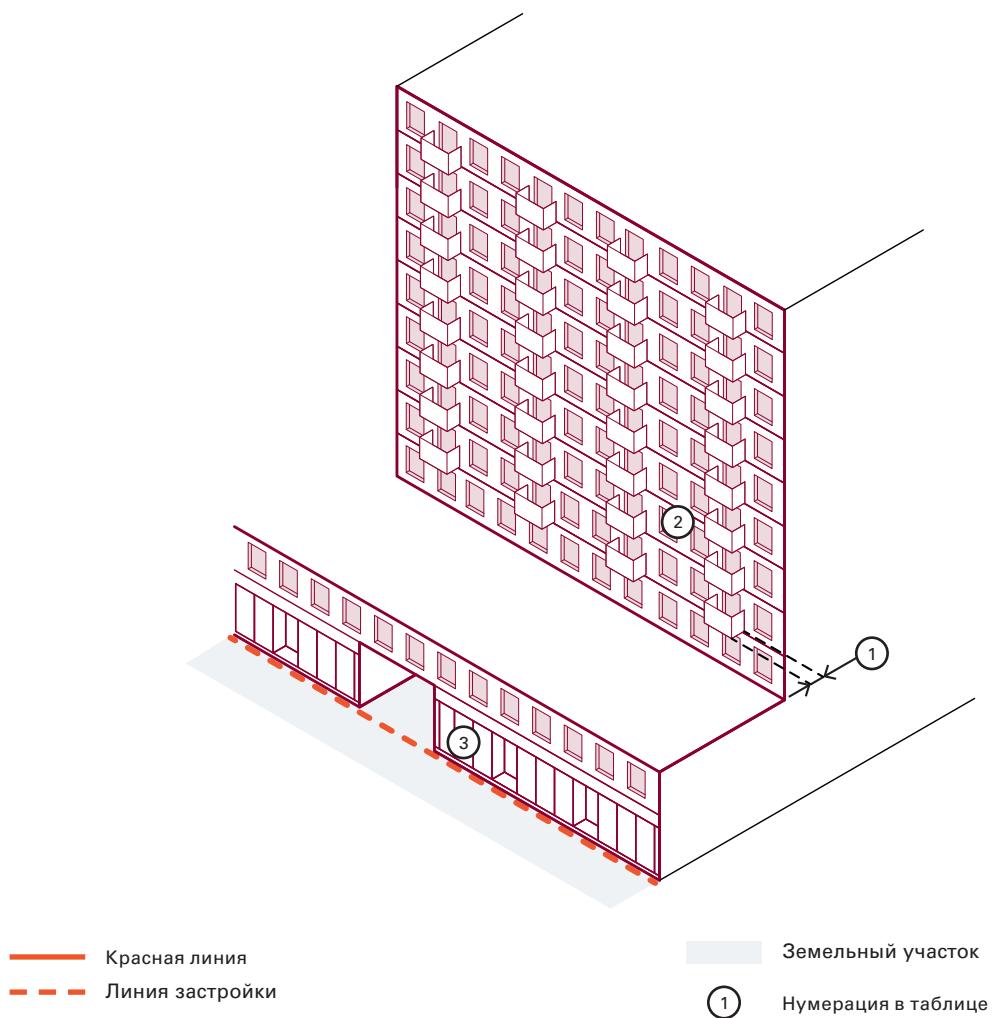
ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-2							
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5				
① Высота первого этажа, м	мин. 3,8							
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 70	мин. 30						
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется							
③ Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 1,2							
④ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,15	макс. 0,45						
⑤ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20							
⑥ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная							
⑦ Высота ограждений, м	макс. 0,9							
⑧ Прозрачность ограждений, %	мин. 70							
Материалы и типы ограждений участка	Не регулируется							
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльце, приямок, аркада.							

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ZONA Ц-2
	Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5
① Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
② Высота проемов, м	мин. 1,2
Соотношение высоты и ширины проемов	Не регулируется
Угол крыши, при использовании скатной кровли°	Не регулируется
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
③ Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Желтые тона					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y	S 2020-G90Y
	Beige Бежевый	RAL 1001	S 2020-Y20R	S 2020-Y10R ¹⁷	S 2020-Y30R
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	—
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Light ivory Светлая слоновая кость	RAL 1015	S 1010-Y30R	S 1010-Y10R	S 1510-Y
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	—
	Ochre yellow Охра жёлтая	RAL 1024	S 3040-Y10R	—	—
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2050-Y10R	S 2050-Y	—
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 4005-Y20R	S 4010-G90Y	—
Синие тона					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B ¹⁷	—
Зеленые тона					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 4020-G30Y	S 4020-G50Y	—
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y ¹⁷	S 1010-G ¹⁷
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y ¹⁷	S 2010-G30Y ¹⁷	S 2010-G70Y ¹⁷
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
Серые тона					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Silver grey Серебристо-серый	RAL 7001	S 4005-R80B	S 4005-B20G	S 4502-B
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—

¹⁷ Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Blue grey Сине-серый		RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
Pebble grey Галечный серый		RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
Light grey Светло-серый		RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
Agate grey Агатовый серый		RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—
Telegrey 4 Телегрей 4		RAL 7047	S 2000-N	S 2002-G50Y	S 2002-B50G
Черные и белые тона					
Cream Кремово-белый		RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
Grey white Светло-серый		RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
Signal white Сигнальный белый		RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
Pure white Белый		RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
Traffic white Транспортный белый		RAL 9016	S 0502-G50Y	S 1502-G	S 0603-G40Y
Papyrus white Папирусно-белый		RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

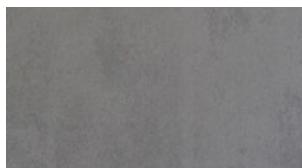
ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
Yellow orange Желто-оранжевый		RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
Red orange Красно-оранжевый		RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
Signal orange Сигнальный оранжевый		RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
Deep orange Насыщенный оранжевый		RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
Pearl orange Перламутрово-оранжевый		RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая		RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
Clay brown Глиняный коричневый		RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
Copper brown Медно-коричневый		RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
Orange brown Оранжево-коричневый		RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
Pearl copper Перламутровый медный		RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированый бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фиброкерамические панели¹⁸



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели¹⁸



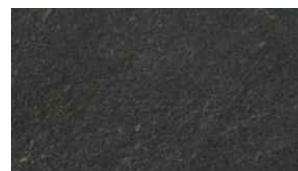
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимерпесчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



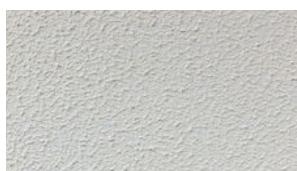
Керамический кирпич



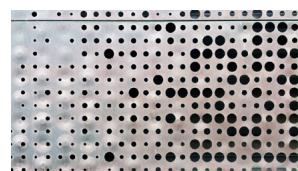
Стекло¹⁹



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.
Тип нанесения «под шубу»



Перфорированный металл



Стемалит

¹⁸ Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

¹⁹ Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профилированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень

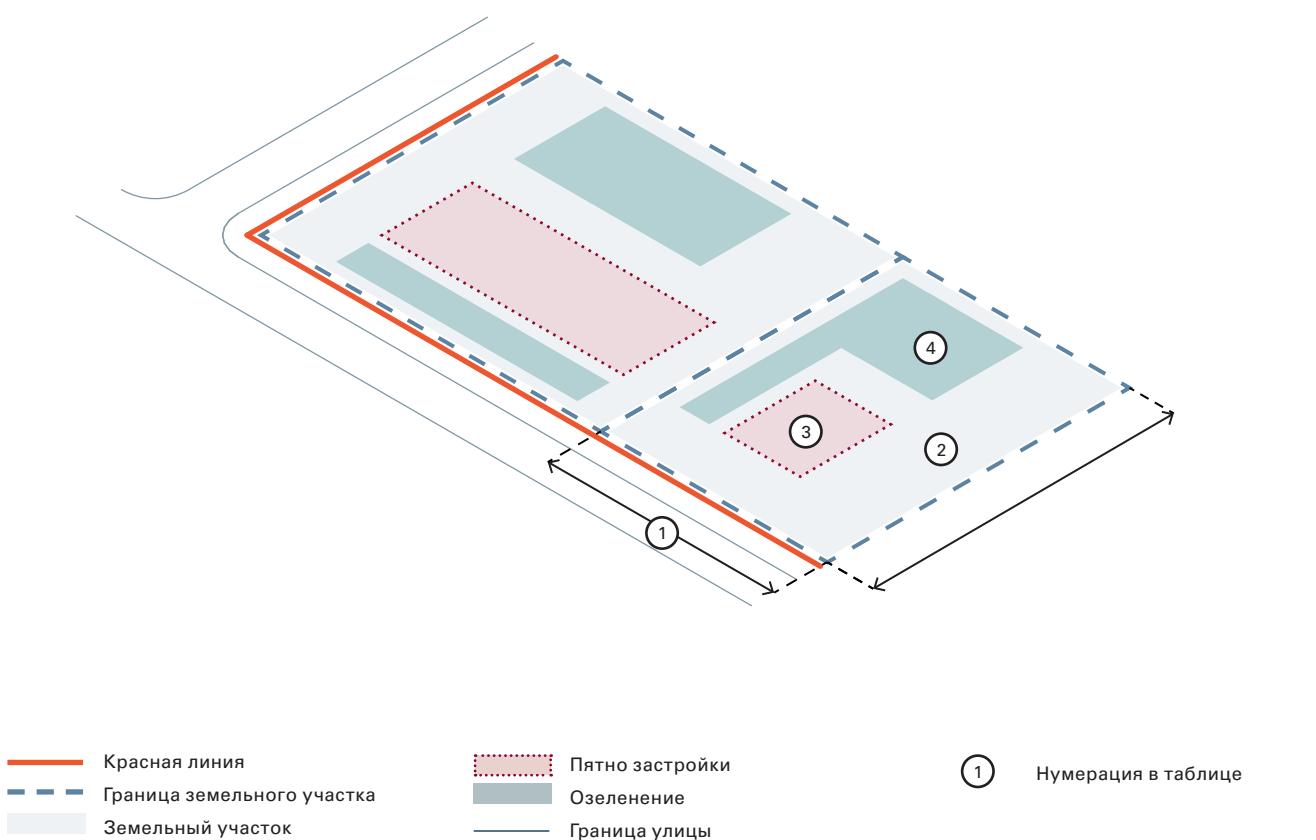


Керамогранит

29. ЗОНА П-1 (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

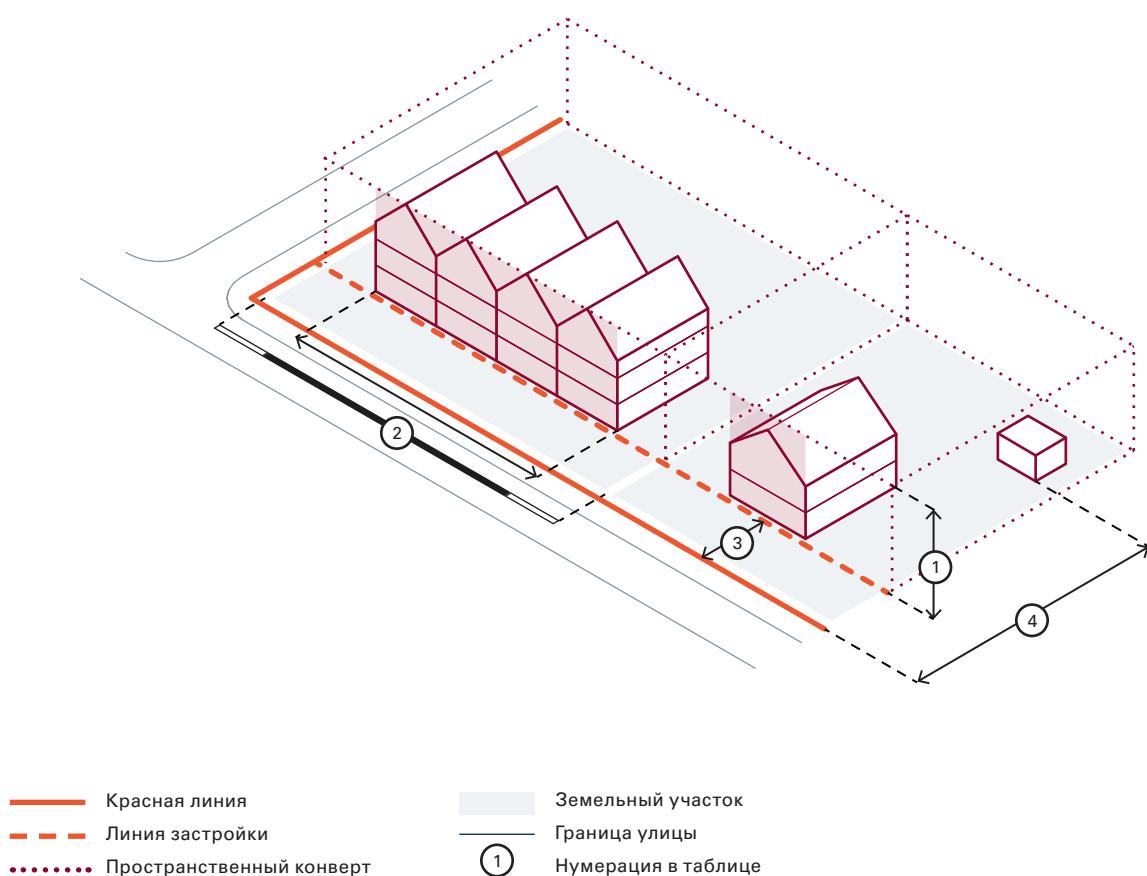
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 35	
Глубина участка, м	Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	мин. 400 макс. 2500	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 50	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 45	
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется	
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 10	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

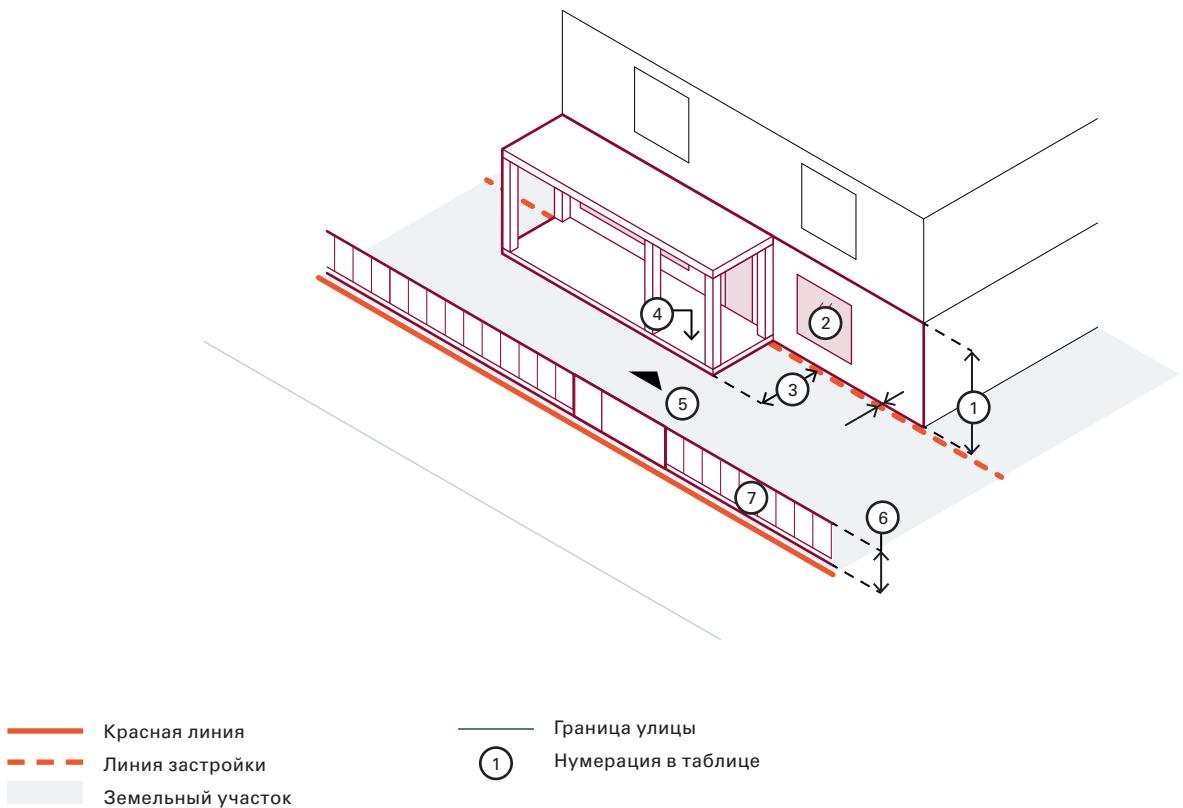


ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1				
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
① Высота застройки, м	макс. 12				
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется				
② Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 90		макс. 70		
Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется				
Глубина застройки, м	Не регулируется				
③ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3		мин. 3 макс. 8		
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется				
④ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15				
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется				

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
(1) Высота первого этажа, м	Не регулируется
(2) Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется
(3) Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2
(4) Уровень входа на первый этаж, м	макс. 1,2
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется
(5) Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная
(6) Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м
(7) Прозрачность ограждений, %	мин. 70
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльце

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

30. ЗОНА П-2 (МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

The diagram illustrates a residential plot (zemельный участок) with the following features:

- Красная линия (Red line):** A solid red line representing the front boundary of the plot.
- Граница земельного участка (Boundary of the land plot):** A dashed blue line defining the perimeter of the plot.
- Земельный участок (Land plot):** The total area bounded by the dashed blue line.
- Пятно застройки (Construction footprint):** Shaded pink areas indicating built-up areas.
- Озеленение (Gardening):** Shaded green areas indicating landscaped areas.
- Граница улицы (Street boundary):** A solid black line representing the street boundary.

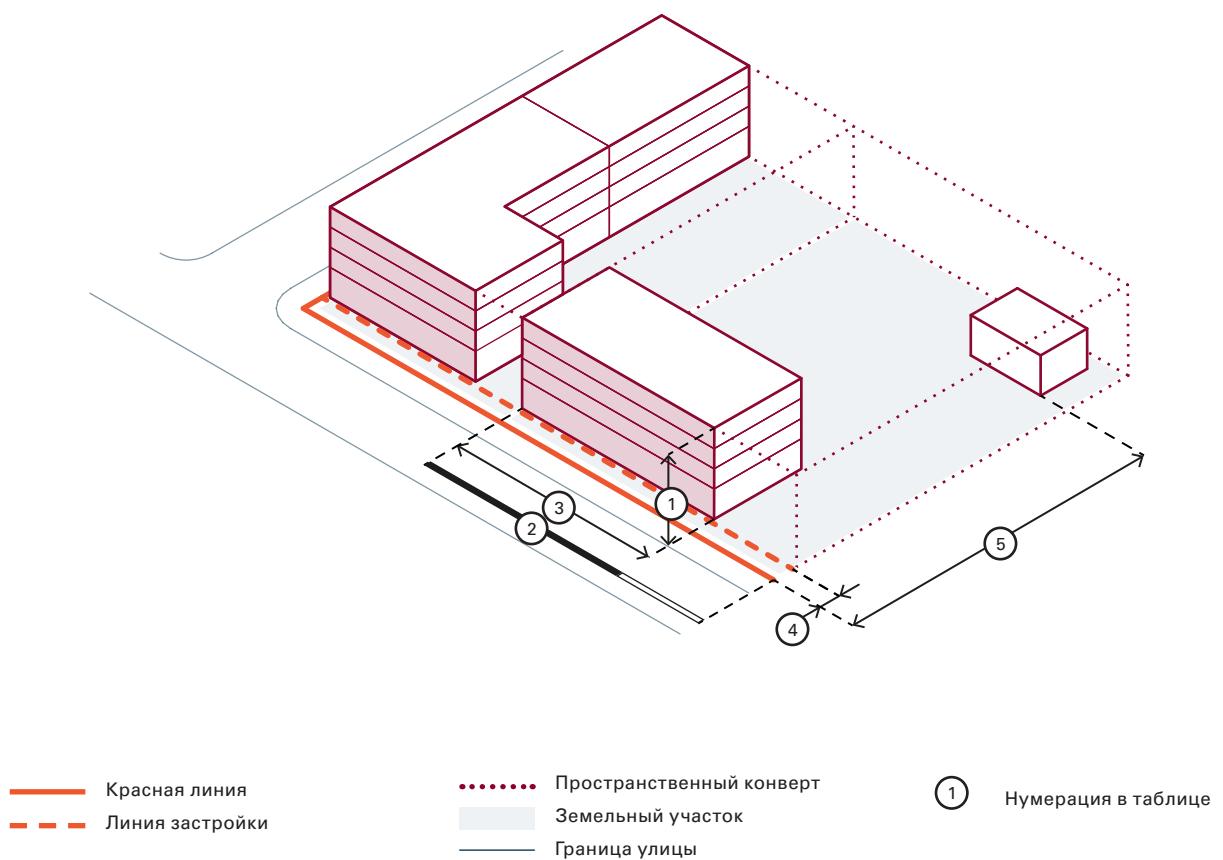
Numbered callouts point to specific features:

- Ширина участка вдоль красной линии, м (Width of the plot along the red line, m)
- Площадь участка, м² (Area of the plot, m²)
- Процент застроенности участка, % (Percentage of plot coverage, %)
- Процент озеленения на участке, % (Percentage of landscaping on the plot, %)
- Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м (Distance from flat parking lots to the red line, m)
- Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, % (Percentage of unoccupied land area occupied by flat parking lots, %)

ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-2А		ПОДЗОНА П-2Б
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70	макс. 60	
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	мин. 1000 макс. 4000	мин. 500 макс. 4000	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 50	макс. 60	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 30	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 35	макс. 45	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

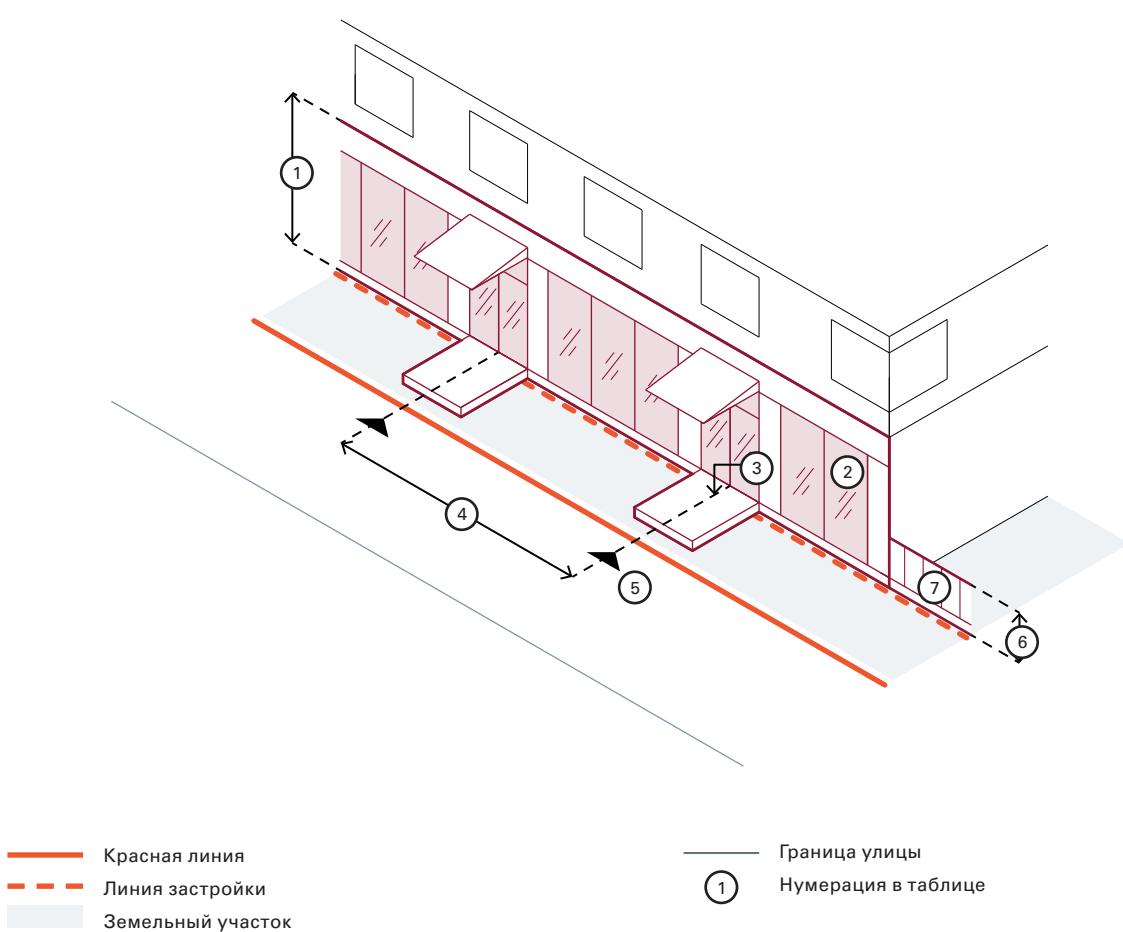


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-2А					ПОДЗОНА П-2Б												
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5								
① Высота застройки, м	макс. 14					макс. 14												
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					Не регулируется												
Высота здания-акцента, м	макс. 18					макс. 18												
② Процент застроенности участка по улично-му фронту, %	мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70				мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90											
③ Длина фасада по линии застройки, м	2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45					2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45												
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется												
④ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5	макс. 8				макс. 1,5	макс. 8											
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется												
⑤ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15												
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется					Не регулируется												

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-2А					ПОДЗОНА П-2Б							
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5			
① Высота первого этажа, м	мин. 3,5					мин. 3,5							
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 30			мин. 60	мин. 30							
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется							
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется					Не регулируется							
③ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45						
④ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	Не регулируется			макс. 20								
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная							
⑥ Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м					макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м							
⑦ Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70							
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца, стилобат, прямок, прямок с крыльцом, фронтальный двор												

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»

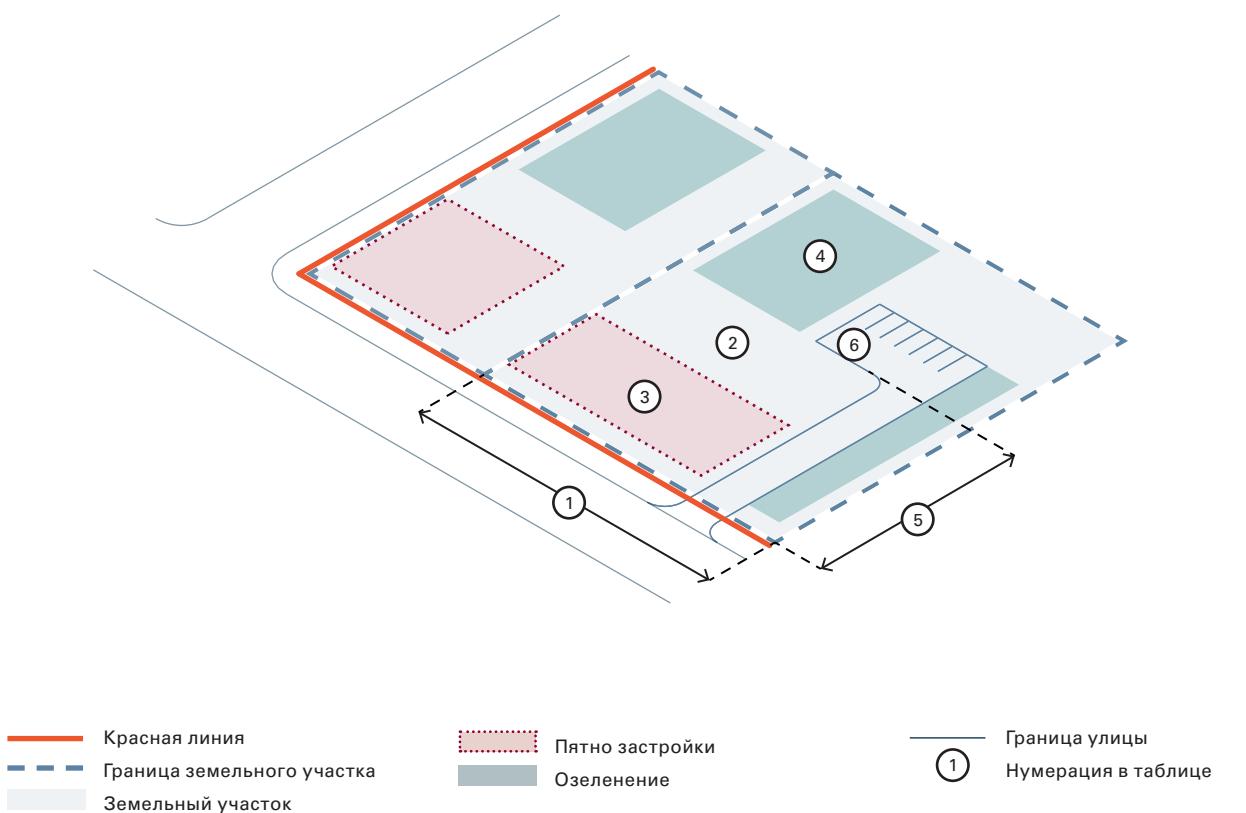


Керамогранит

31. ЗОНЫ П-З (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

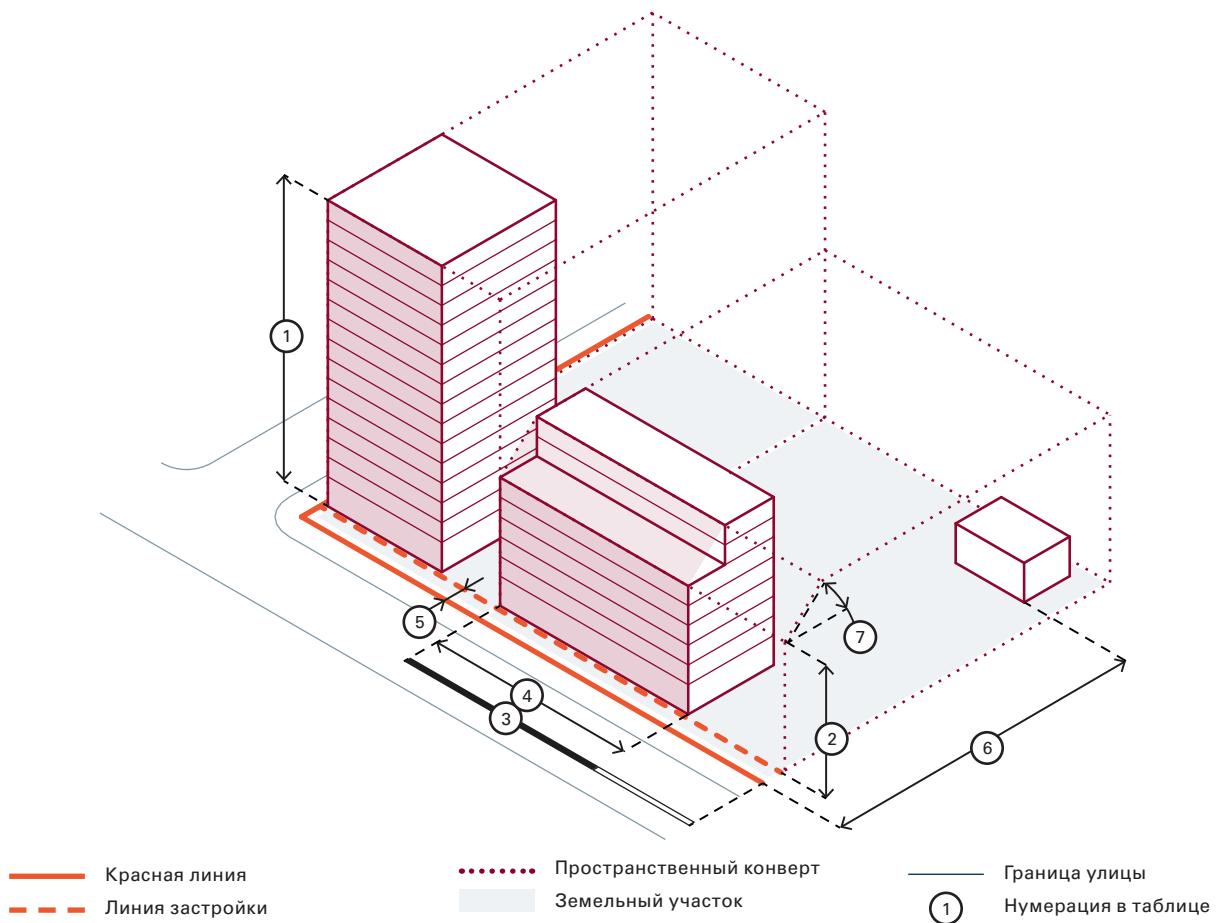
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-ЗА		ПОДЗОНА П-ЗБ
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 100	макс. 60	
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	макс. 12000	макс. 4500	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 40	макс. 50	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 30	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 50	макс. 50	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

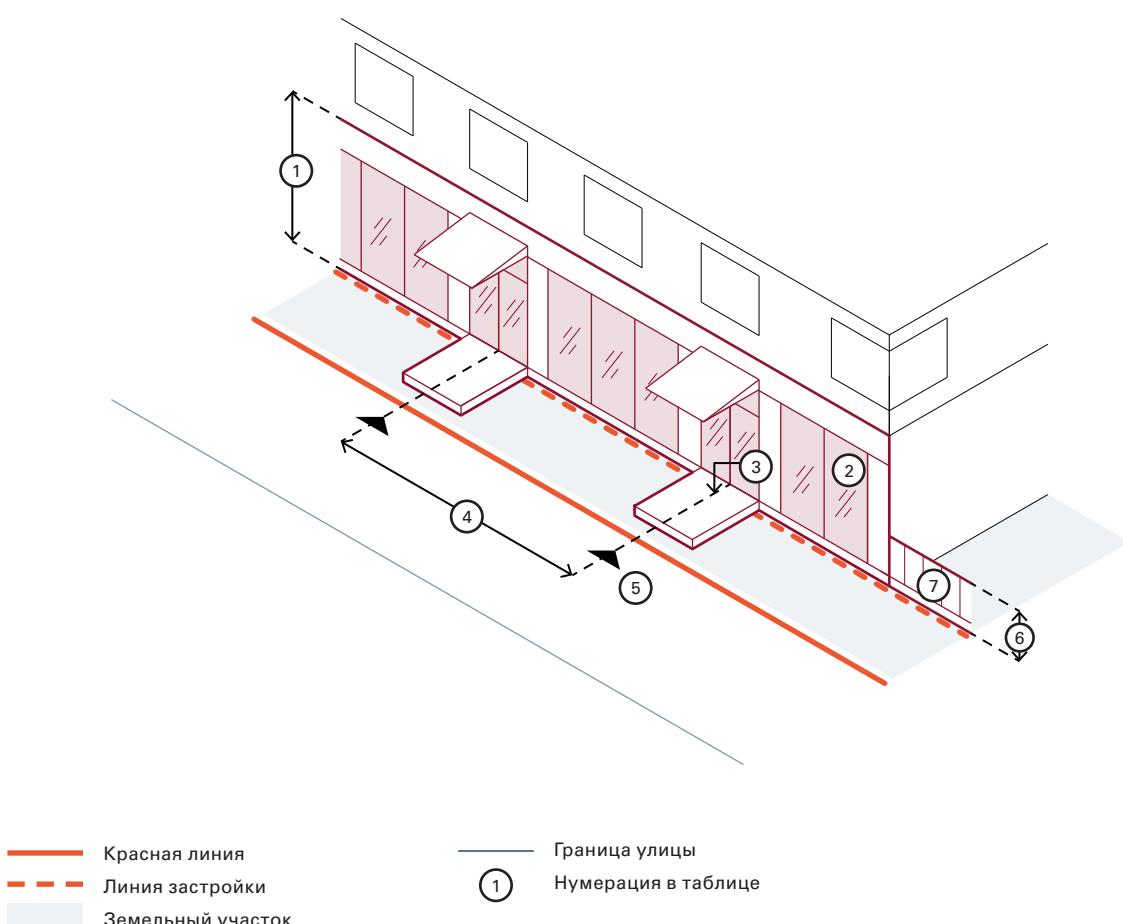


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-ЗА					ПОДЗОНА П-ЗБ									
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5					
① Высота застройки, м	макс. 21					макс. 27									
② Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					макс. 21									
Высота здания-акцента, м	макс. 45					макс. 57									
③ Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90									
④ Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30									
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется									
⑤ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5	макс. 8			макс. 1,5	макс. 8									
⑥ Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется									
⑥ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15									
⑦ Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 50					макс. 50									

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТРЫ	ПОДЗОНА П-ЗА					ПОДЗОНА П-ЗБ											
	у-1	у-2	у-3	у-4	у-5	у-1	у-2	у-3	у-4	у-5							
(1) Высота первого этажа, м	мин. 3,5					мин. 3,5											
(2) Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 30			мин. 60	мин. 30											
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется											
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется					Не регулируется											
(3) Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45										
(4) Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	Не регулируется				макс. 20											
(5) Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная											
(6) Высота ограждений, м	макс. 0,9					макс. 0,9											
(7) Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70											
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор																

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

32. ЗОНА П-4 (МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

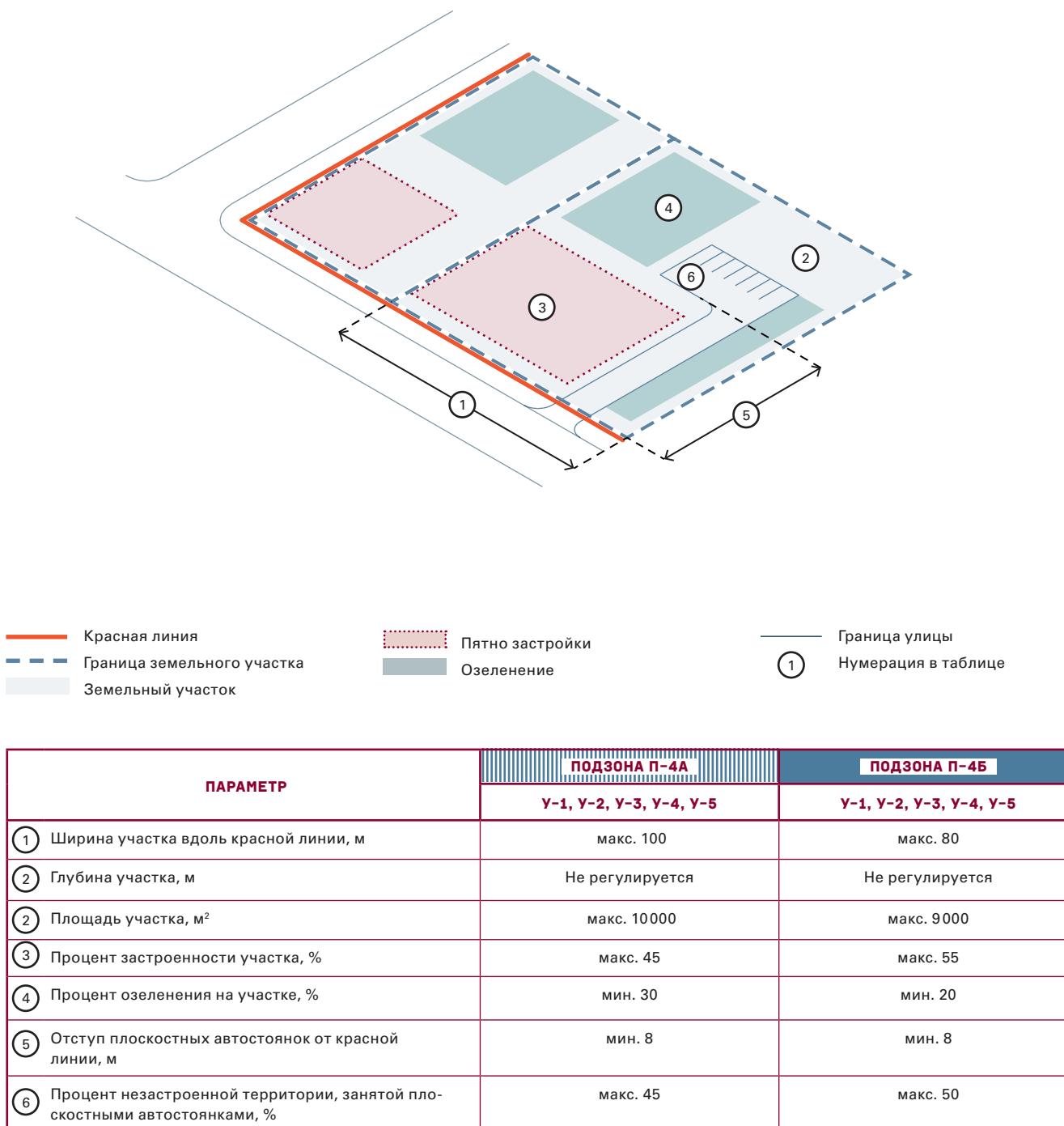
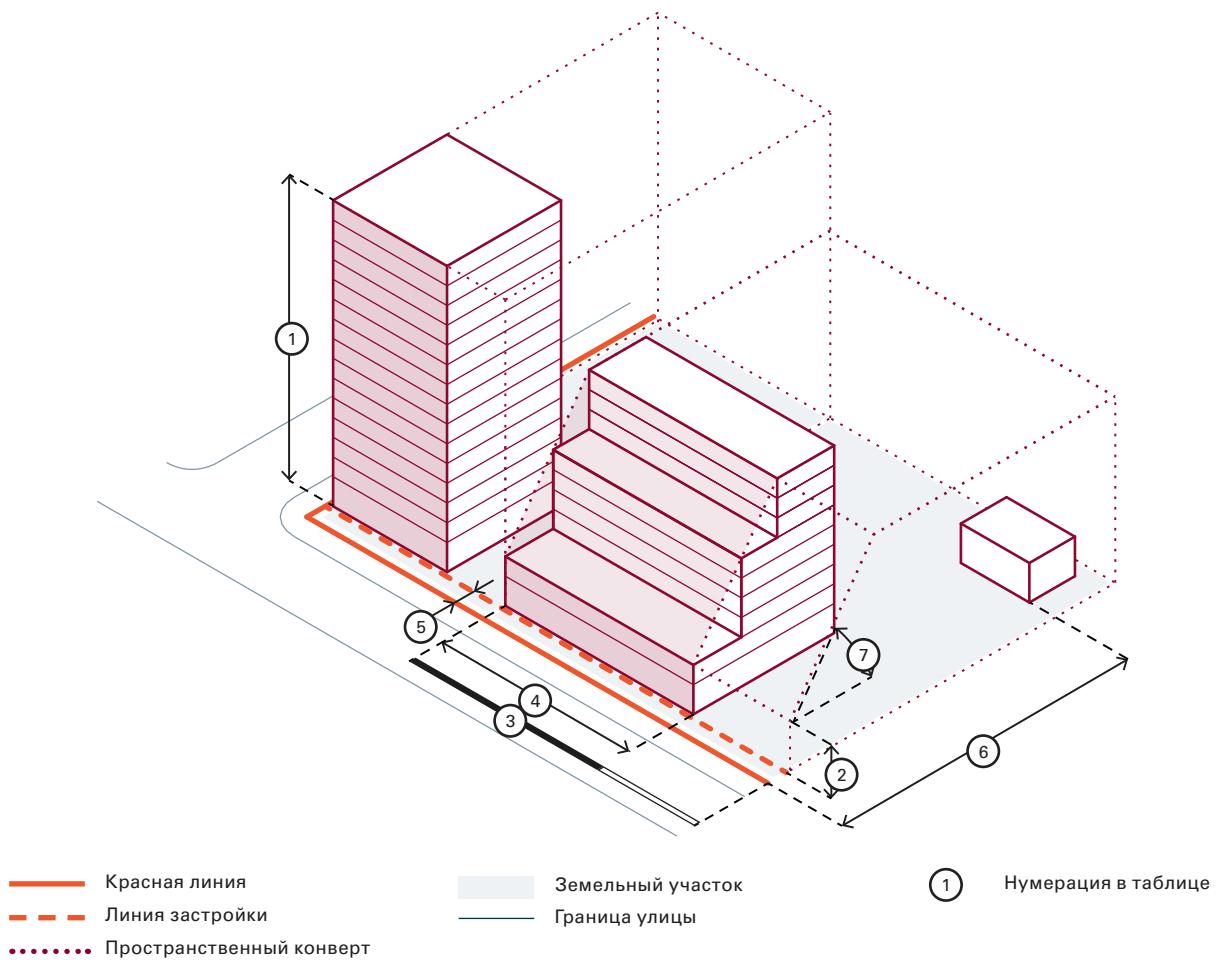


Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

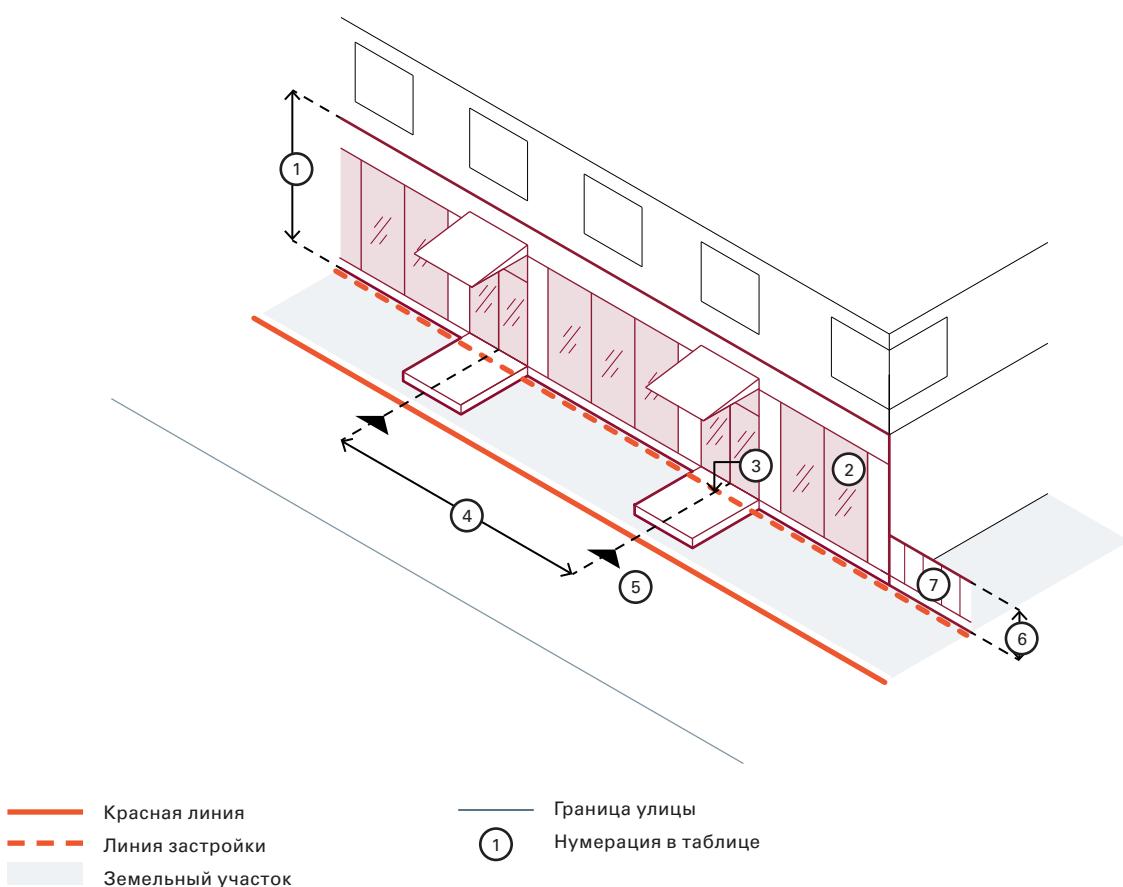


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-4А					ПОДЗОНА П-4Б				
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
(1) Высота застройки, м	макс. 30					макс. 39				
(2) Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					макс. 21				
(3) Высота здания-акцента, м	макс. 57					макс. 57				
(3) Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 70 макс. 90		мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100		мин. 70 макс. 90		
(4) Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30				
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется				
(5) Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3		макс. 8			макс. 1,5		макс. 8		
(6) Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется				
(6) Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15				
(7) Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 50					макс. 50				

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТРЫ	ПОДЗОНА П-4А					ПОДЗОНА П-4Б																		
	У1	У2	У3	У4	У5	У1	У2	У3	У4	У5														
① Высота первого этажа, м	мин. 3,5					мин. 3,5																		
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 70		мин. 30			мин. 70		мин. 30																
③ Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется																		
④ Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется					Не регулируется																		
⑤ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45																	
⑥ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	Не регулируется				макс. 20																		
⑦ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная																		
⑧ Высота ограждений, м	макс. 0,9					макс. 0,9																		
⑨ Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70																		
Рекомендуемые типы уличных фронтов	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор																							

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



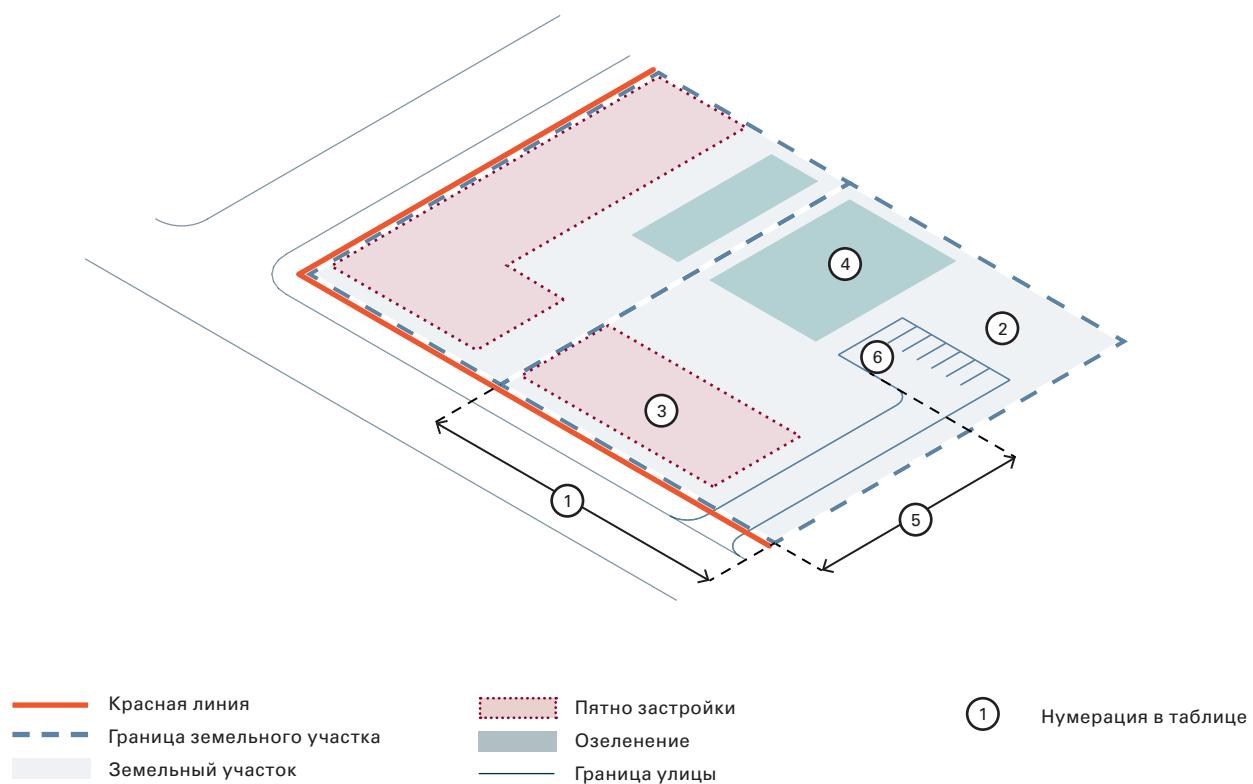
Штукатурка «Короед»



Керамогранит

33. ЗОНА Р-1 (РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ) ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

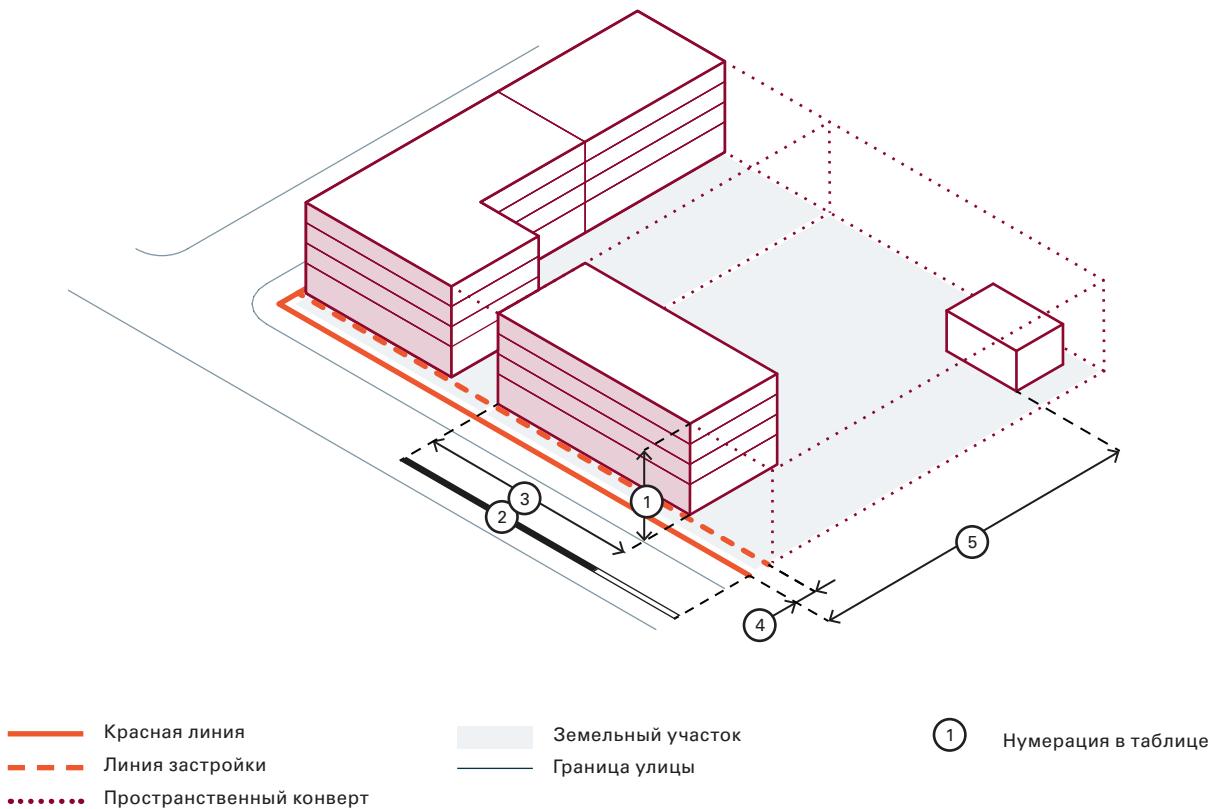
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70		макс. 35	
Глубина участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	макс. 3000		макс. 2000	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 50		макс. 60	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 40		мин. 30	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8		мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 15		макс. 15	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

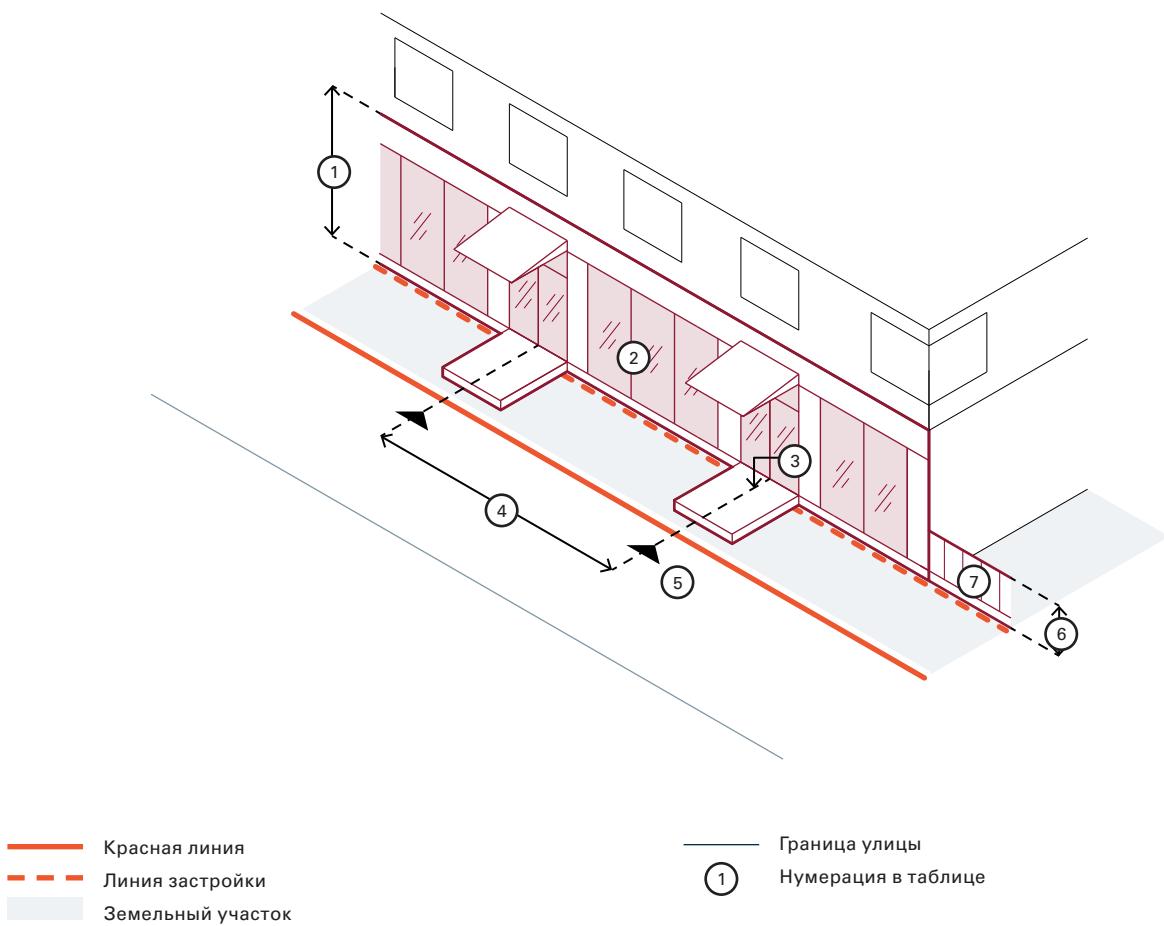


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5		
1 Высота застройки, м	макс. 12	макс. 14	
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	Не регулируется	
Высота здания-акцента, м	макс. 18	макс. 18	
2 Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 40 макс. 70	мин. 70 макс. 100	
3 Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется	Не регулируется	
Глубина застройки, м	Не регулируется	Не регулируется	
4 Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 7,5	макс. 3	
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
5 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	мин. 15	
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	Не регулируется	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТРЫ	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
① Высота первого этажа	мин. 3,5 м		мин. 3,5 м	
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30		мин. 60	
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
③ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45		макс. 0,15	
④ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется		макс. 20	
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная	
⑥ Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м		макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м	
⑦ Прозрачность ограждений, %	мин. 70		мин. 70	
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца, приямок с крыльцом, фронтальный двор			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



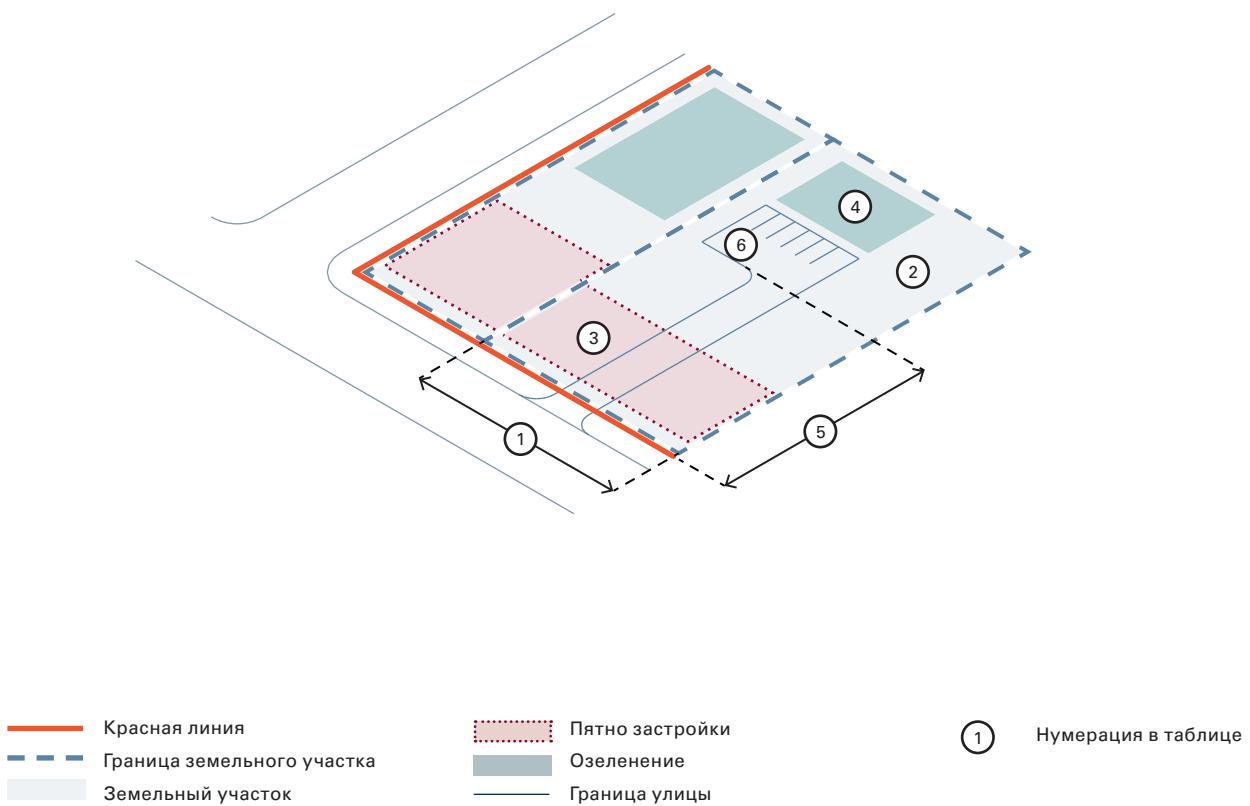
Штукатурка «Короед»



Керамогранит

34. ЗОНА Р-2 (РАЗВИТИЯ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ) ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

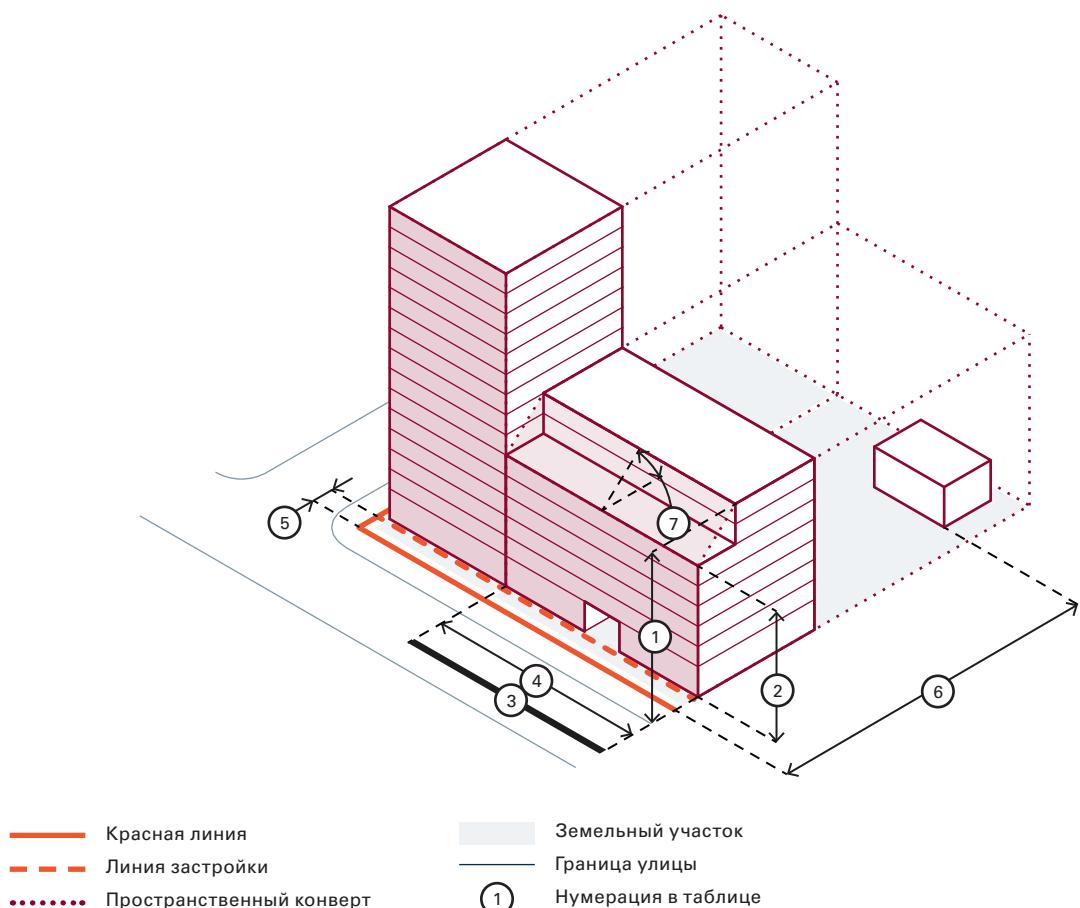
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-2А		ПОДЗОНА Р-2Б
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5		
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 80	макс. 50	
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	макс. 9000	макс. 4000	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 50	макс. 70	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 30	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 20	макс. 20	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

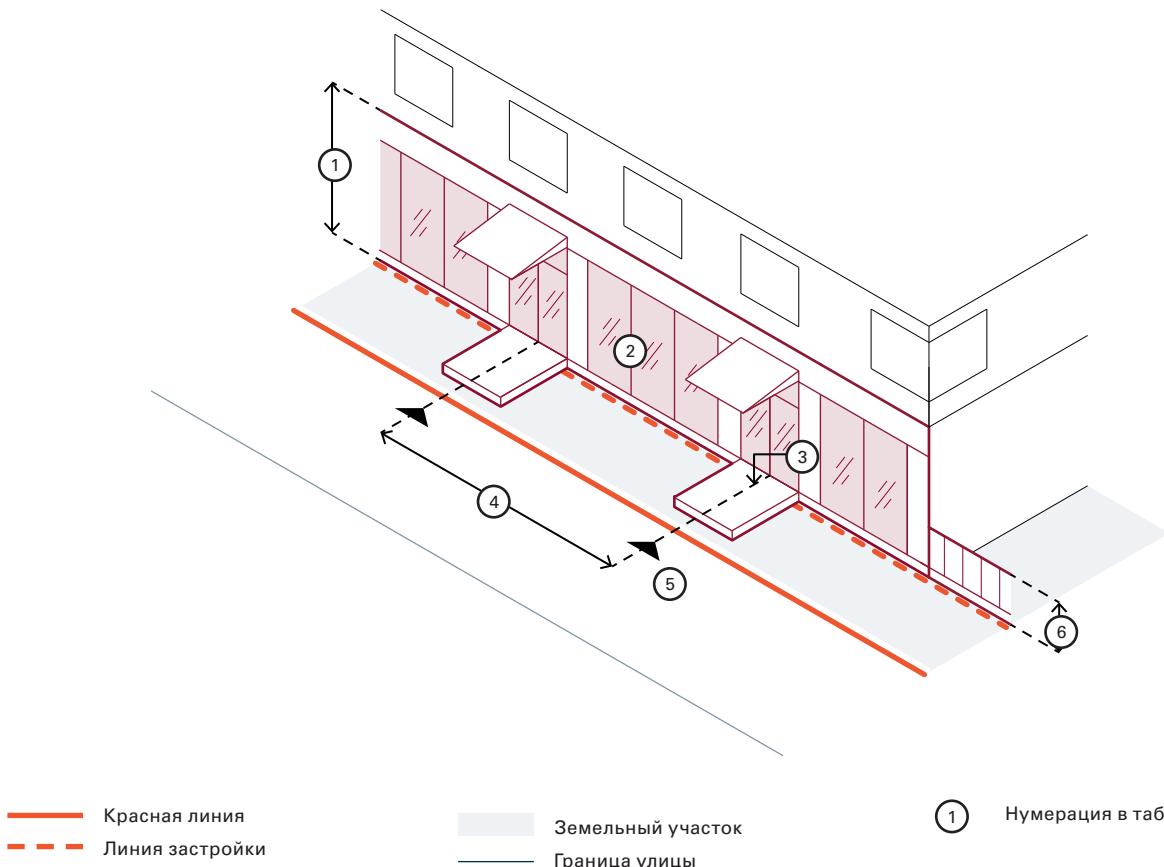


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-2А		ПОДЗОНА Р-2Б	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
① Высота застройки, м	макс. 21		макс. 27	
② Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется		макс. 21	
Высота здания-акцента, м	макс. 45		макс. 57	
③ Процент застроенности участка по уличному фронту %	мин. 50 макс. 70		мин. 70 макс. 100	
④ Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 56 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 50 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	
Глубина застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑤ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 5	макс. 1,5	макс. 3
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑥ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15		мин. 15	
⑦ Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется		макс. 50	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-2А		ПОДЗОНА Р-2Б	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
1 Высота первого этажа		мин. 3,5 м		мин. 3,5 м
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 40	мин. 60	мин. 40
Отступ первого этажа от линии застройки, м		Не регулируется		Не регулируется
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м		Не регулируется		Не регулируется
3 Уровень входа на первый этаж, м		макс. 0,45		макс. 0,15
4 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м		Не регулируется		макс. 20
5 Ориентация входов в жилые дома		Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная
6 Высота ограждений, м		макс. 0,9		макс. 0,9
Прозрачность ограждений, %		мин. 70		мин. 70
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



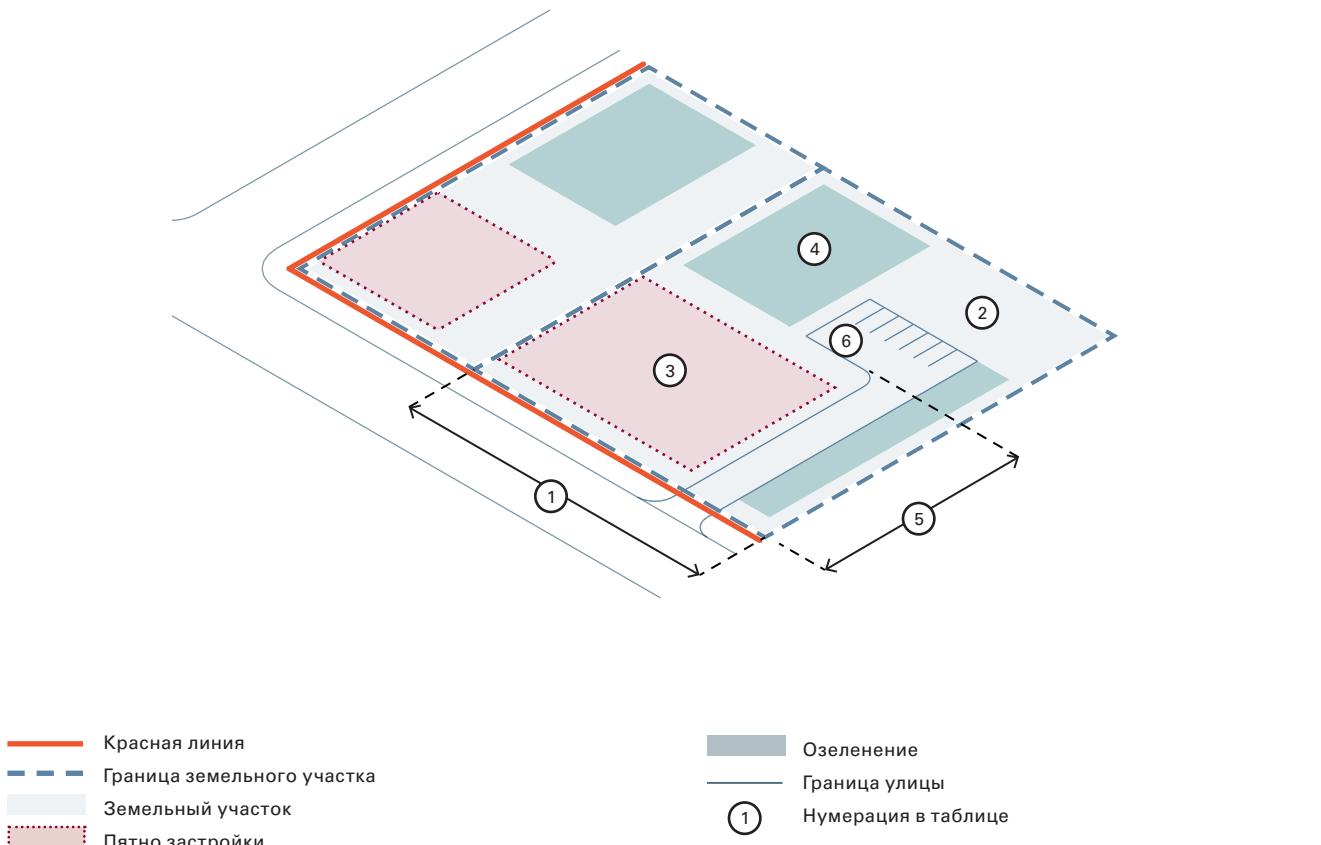
Штукатурка «Короед»



Керамогранит

35. ЗОНА Р-3 (РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ) ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

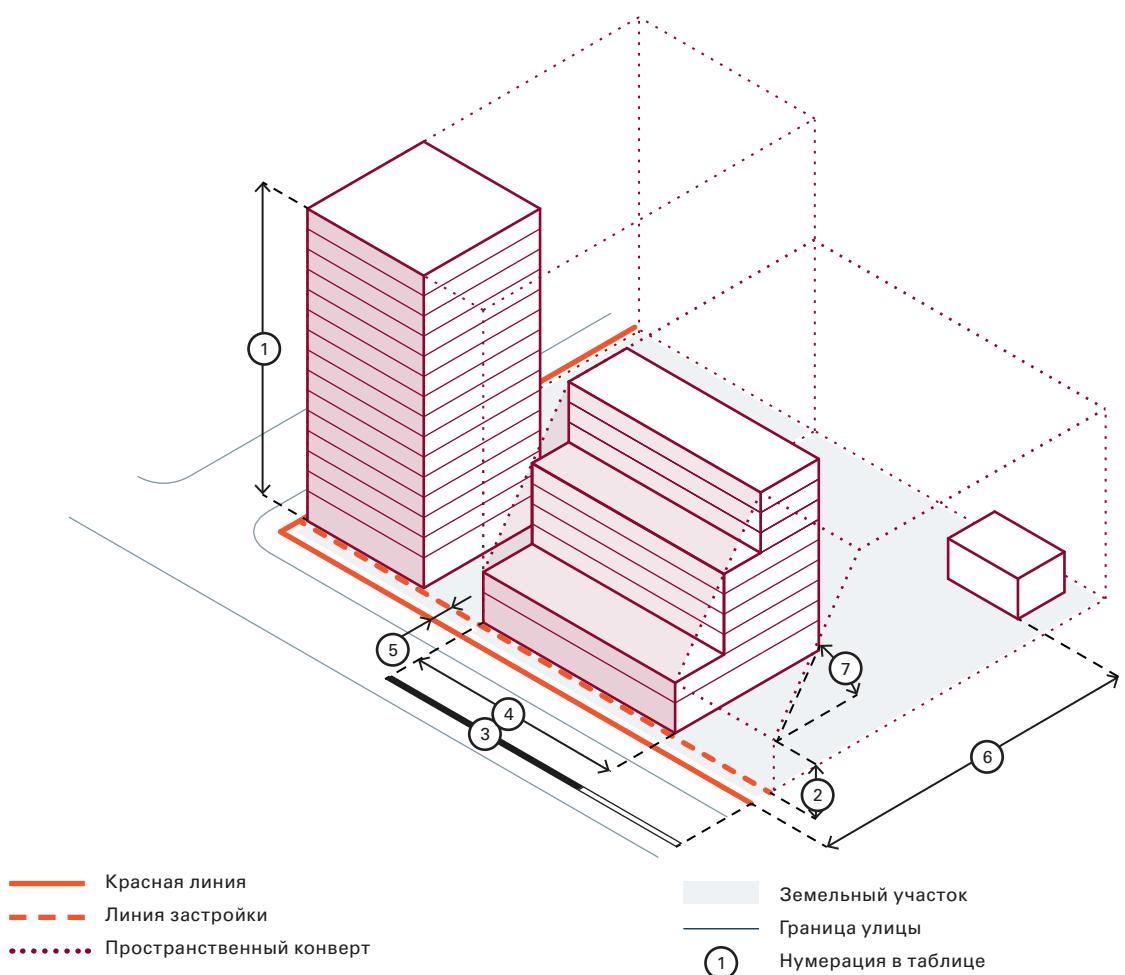
ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-3А		ПОДЗОНА Р-3Б	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70		макс. 65	
Глубина участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
② Площадь участка, м ²	макс. 3500		макс. 3500	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 70		макс. 70	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 15		мин. 15	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8		мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 20		макс. 20	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

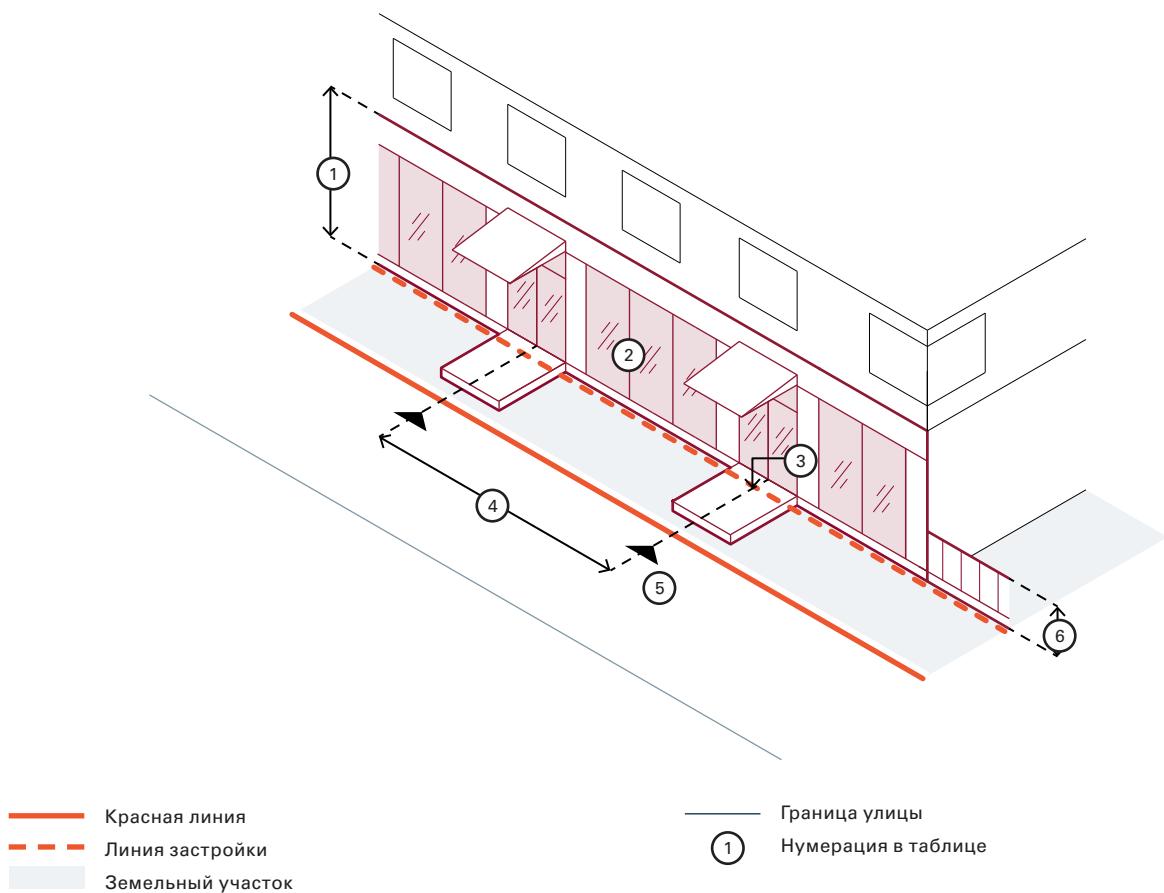


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-ЗА		ПОДЗОНА Р-ЗБ	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
① Высота застройки, м	макс. 30		макс. 39	
② Высота застройки по уличному фронту, м	макс. 21		макс. 21	
Высота здания-акцента, м	макс. 63		макс. 63	
③ Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 70 макс. 100	мин. 50 макс. 85	мин. 70 макс. 100	
④ Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	
Глубина застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑤ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5	макс. 3	макс. 0	макс. 1,5
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑥ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15		мин. 15	
⑦ Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 55		макс. 55	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-ЗА		ПОДЗОНА Р-ЗБ	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
① Высота первого этажа, м	мин. 3,5 м		мин. 3,5 м	
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 40	мин. 80	мин. 60
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
③ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45		макс. 0,15	
④ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20		макс. 20	
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная	
⑥ Высота ограждений, м	макс. 0,6		макс. 0,6	
Прозрачность ограждений, %	мин. 70		мин. 70	
Рекомендуемые типы уличного фронта ⁵⁸	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, арка, фронтальный двор			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

БИБЛИОГРАФИЯ

ПРАВОВЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018).

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Закон Калининградской области от 5 июля 2017 г. № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области».

Закон Калининградской области от 30 ноября 2016 г. № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области».

Постановление Правительства Калининградской области от 16 февраля 2017 г. № 62 «Об определении порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них».

Постановление Правительства Калининградской области от 24.06.2011 г. № 450.

«О Регламенте Правительства Калининградской области».

Приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 3 апреля 2017 г. № 50 «Об утверждении состава и Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта ПЗЗ муниципальных образований Калининградской области».

МЕСТНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Генеральный план городского округа «Город Калининград» (утвержден решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225). URL: http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/proekt_generalnogo_plana_2035.php (дата обращения: 03.11.2018).

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (утверждены решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432). URL: http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/re432_2016.doc (дата обращения: 03.11.2018).

Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (утверждены решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339). URL: http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/pravilazemlepolzovaniia.php (дата обращения: 03.11.2018).

Схема регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград» и Правил применения схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград» (утверждены постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 27.08.2014 № 1293). URL: <https://www.klgd.ru/construction/architecture/color/> (дата обращения: 03.11.2018).

Решение городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 4 июля 2018 г. № 136 «Об утверждении Положения «О порядке организации и проведения общественных обсуждений по проекту генерального плана ГО „Город Калининград“, проекту ПЗЗ ГО „Город Калининград“, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов».

КНИГИ, СТАТЬИ, ИССЛЕДОВАНИЯ

Стандарт комплексного развития территории. Книга 2.

Стандарт развития застроенных территорий.

М.: КБ Стрелка, 2018.

Стандарт комплексного развития территории. Книга 3.

Стандарт освоения свободных территорий.

М.: КБ Стрелка, 2018.

Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.2. Объемно-пространственные регламенты для разных уровней: общегородские, для территориальных зон и для участков. М.: КБ Стрелка, 2018.

Результаты исследования эффектов благоустройства города Москвы, Strelka KB — Режим доступа: http://mosurbanforum.com/media/files/2018/Elena_Korotkova.pdf (дата обращения: 03.11.2018).

Bernhardt R. Nashville Form-Based Code Analysis // cvilletomorrow (2013) — Режим доступа: <http://www.cvilletomorrow.org/news/article/25049-nashville-planner-on-form-based-zoning/> (дата обращения: 03.11.2018).

Bernstein S. H+T Affordability Index. // Center for NeighborhoodTechnology (2015) — Режим доступа: <https://htaindex.cnt.org> (дата обращения: 03.11.2018).

Bobby Magill. Is Bike Sharing Really Climate Friendly? Climate Central // Scientificamerican. com (2014) — Режим доступа: <https://www.scientificamerican.com/article/is-bike-sharingreally-climate-friendly/> (дата обращения: 03.11.2018).

Cities Alive: Towards a walking world// ARUP (2017) — Режим доступа: <https://www.arup.com/perspectives/publications/research/section/cities-alive-towards-a-walking-world> (дата обращения: 03.11.2018).

Building a Mixed-Use, Compact City. City of London // london.ca (2013) — Режим доступа: <https://www.london.ca/business/Planning-Development/Official-Plan/Documents/RethinkLondon/4%20Building%20a%20MixedUse%20Compact%20City.pdf> (дата обращения: 03.11.2018).

Building Better Budgets. // Smartgrowthamerica.org (2013) — Режим доступа: <https://smartgrowthamerica.org/resources/building-better-budgets-a-national-examination-of-the-fiscal-benefits-of-smart-growth-development/> (дата обращения: 03.11.2018).

Christopher B., Leinberger & Michael Rodriguez. (The George Washington University School of Business, 2016) Foot Traffic.

Ahead // Smartgrowthamerica.org — Режим доступа: <https://www.smartgrowthamerica.org/app/legacy/documents/foot-traffic-ahead-2016.pdf> (дата обращения: 03.11.2018).

Copenhagen's Bike Account. City of Copenhagen (2012) — Режим доступа: <https://grist.org/biking/one-mile-on-a-bike-is-a-42-economic-gain-to-society-one-mile-driving-is-a-20-loss/> (дата обращения: 03.11.2018).

Core Values: Why American Companies are Moving Downtown (George Washington University School of Business, Center for Real Estate and Urban Analysis, 2015) // Smart Growth America.org; Cushman & Wakefield — Режим доступа: <https://smartgrowthamerica.org/resources/core-values-why-american-companies-are-moving-downtown/> (дата обращения: 03.11.2018).

CPTED and lighting: reducing crime, improving security (Atlas & ICA, 2009) // CPTED. net — Режим доступа: http://www.cpted.net/resources/Documents/ICA%20Resources/Guidebooks%20and%20Journals/Guidebook_02_CPTED%20and%20Lighting.pdf (дата обращения: 03.11.2018).

Dr Garrard J. (Victoria Walks and Youth Affairs Council Victoria, 2017) Young People and Walking. Active Transport Consultant // Theconversation.com — Режим доступа: <http://theconversation.com/young-people-want-walkable-neighbourhoods-but-safety-is-a-worry-88081> (дата обращения: 03.11.2018).

Dr. Tam T. (Health in Canada 2017) The Chief Public Health Officer's Report on the State 188 of Public // Canada.ca — Режим доступа: <https://www.canada.ca/en/public-health/services/publications/chief-public-health-officer-reports-state-public-health-canada/2017-designing-healthy-living.html> (дата обращения: 03.11.2018).

Driving and the Built Environment. National Academy of Sciences, Engineering, and Medicine// The Transportation Research Board (2010) — Режим доступа: http://www.trb.org/Publications/Blurbs/Driving_and_the_Built_Environment_The_Effects_of_C_162093.aspx (дата обращения: 03.11.2018).

Gary Pivo, Jeffrey Fisher (University of Arizona; Indiana University, 2010) The Walkability Premium in Commercial Real Estate Investments // U.Arizona.edu — Режим доступа: http://www.u.arizona.edu/~gpivo/Walkability%20Paper%208_4%20draft.pdf (дата обращения: 03.11.2018).

Joe Cortright (2015) Surging City Center Job Growth // City Observatory — Режим доступа: <http://cityobservatory.org/city-center-jobs/> (дата обращения: 03.11.2018).

Konijnendijk, Cecil; Annerstedt, Matilda; Busse Nielsen, Anders (The International Federation of Parks and Recreation Administration, 2013) Maruthaveeran, Sreetheran. Benefits of urban parks: a systematic review. A report for IPFRA // Worldurbanparks.org — Режим доступа: <https://worldurbanparks.org/images/Newsletters/IfpraBenefitsOfUrbanParks.pdf> (дата обращения: 03.11.2018).

Monique Michal Marks, Chris Overall. Breaking Down Walls (2015) New Solutions for More Effective Urban

Crime Prevention in South African Cities. Stabilityjournal.org — Режим доступа: <https://www.stabilityjournal.org/articles/10.5334/sta.es/> (дата обращения: 03.11.2018).

NAR (2017) Community Preference Survey. Nar.realtors — Режим доступа: <https://www.nar.realtor/reports/nar-2017-community-preference-survey> (дата обращения: 03.11.2018).

Nicholls, S.; Crompton, J. L. (Recreation and Parks Association; Journal of Leisure Research, 2005) The Impact of Greenways on Property Values: Evidence from Austin, Texas // Nrpa.org — Режим доступа: <https://www.nrpa.org/globalassets/journals/jlr/2005/volume-37/jlr-volume-37-number-3-pp-321-341.pdf> (дата обращения: 03.11.2018).

PlanIt Calgary. City of Calgary (2009) // Calgary.org — Режим доступа: <http://www.calgary.ca/Transportation/TP/Pages/Planning/Forecasting/2009-PlanIT-Scenario-Archives.aspx> (дата обращения: 03.11.2018).

Richard Bernhardt (2013) Nashville Form-Based Code Analysis // Cvilletomorrow.org — Режим доступа: <https://www.cvilletomorrow.org/news/article/25049-nashville-planner-on-formbased-zoning/> (дата обращения: 03.11.2018).

Settlement Pattern and Form with Service Cost Analysis. Halifax Regional Municipality (Nova Scotia, 2005) // USA. streetsblog.org — Режим доступа: <http://usa.streetsblog.org/wp-content/uploads/sites/5/2015/03/Halifax-data.pdf> (дата обращения: 03.11.2018).

Sheharyar Bokhari (2016) How Much is a Point of Walk Score Worth? // Redfin.com — Режим доступа: <https://www.redfin.com/blog/2016/08/how-much-is-a-point-of-walk-scoreworth.html> (дата обращения: 03.11.2018).

Suburban Sprawl: Exposing Hidden Costs, Identifying Innovations. (Smart Prosperity Institute, 2013) — Режим доступа: <http://thecostofsprawl.com> (дата обращения: 03.11.2018).

Robert Putnam (Bowling Alone, 2000) — Режим доступа: <http://bowlingalone.com> (дата обращения: 03.11.2018).

Rogers, Shannon; Halstead, John; Gardner, Kevin; Carlson, Cynthia (University of New Hampshire, 2010). Examining Walkability and Social Capital as Indicators of Quality of Life at the Municipal and Neighborhood Scales // Link.springer.com. — Режим доступа: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11482-010-9132-4> (дата обращения: 03.11.2018).

ОТКРЫТИЕ ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ

База геоданных «2ГИС», ООО «ДубльГИС», 2017 — Режим доступа: <http://content.2gis.ru/maps> — Загл. с экрана.

Росреестр [Электронный ресурс]: Публичная кадастровая карта — Электрон. дан.— М., 2017 — Режим доступа: <http://pk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933211&y=10055441.59923289&z=3&app=info&ope ned=0> — Загл. с экрана.



ИСТОЧНИКИ ФОТОГРАФИЙ

Angelo_Giordano // CC0 Creative Commons

B137 // CC BY-SA 4.0

Beyond My Ken // CC BY-SA 1.0

Chensiyuan // CC BY-SA 4.0

daryl_mitchell // CC BY-SA 2.0

Derekrodgers // CC BY-SA 3.0

Herschman321 // CC-BY-SA-3.0

Jere Keys // CC BY 2.0

Maciek Luko // CC BY-SA 2.0

Marshall Astor // CC BY 2.0

night_walk2 // CC BY-SA 2.0

OiMax // CC BY 2.0

Øyvind Holmstad // CC-BY-SA-3.0

Paul Krueger // CC BY 2.0

Rakoon // CC0 1.0

Robert Kerns // CC BY-SA 3.0

Robin Drayton // CC BY-SA 2.0

skeeze // CC0 Creative Commons

Thomas Hawk // CC0 1.0

Tony Webster // CC BY 2.0

Wing1990hk // CC BY-SA 3.0

