

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории,  
утвержденную постановлением администрации  
городского округа «Город Калининград» от 13 января 2020 года №14  
«Об утверждении документации по планировки территории  
«Проект планировки территории с проектом межевания в его составе  
в границах ул. Парковая аллея - ул. Онежская - ул. Платова - ул. Малая Лесная  
- ул. Б. Окружная 3-я - железная дорога - ул. Островского в г. Калининграде»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**РАЗДЕЛ 2.  
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»**

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

Факт.адрес: 236022, г.Калининград, ул.Дм.Донского, д.7/11,  
тел. (4012) 604-433, 604-438  
e-mail: post.cko39@mail.ru

Заказчик: Шитова Л.В.

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории,  
утвержденную постановлением администрации  
городского округа «Город Калининград» от 13 января 2020 года №14  
«Об утверждении документации по планировки территории  
«Проект планировки территории с проектом межевания в его составе  
в границах ул. Парковая аллея - ул. Онежская - ул. Платова - ул. Малая Лесная  
- ул. Б. Окружная 3-я - железная дорога - ул. Островского в г. Калининграде»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**РАЗДЕЛ 2.  
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директор

\_\_\_\_\_ С.В. Корягин

Руководитель проекта

\_\_\_\_\_ П.В. Черненко

г. Калининград, 2024 г.

### **Справка руководителя проекта**

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

Руководитель проекта \_\_\_\_\_ П.В. Черненко

## **Общий состав проекта внесения изменений в документацию по планировке территории**

### **Проект планировки территории**

#### **Основная (утверждаемая) часть**

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очерёдности планируемого развития территории

### **Проект межевания территории**

#### **Основная (утверждаемая) часть**

Раздел 5. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

#### **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

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

**Основная утверждаемая часть проекта внесения изменений  
в документацию по планировке территории**

1. Графическая часть:

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Чертёж планировки территории	ПП-1	1:1000

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

**Содержание текстовых материалов (пояснительной записки)**

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	7
1.1. Плотности и параметры застройки территории .....	7
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	8
1.2.1. Объекты общественно-делового назначения .....	9
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства.....	10

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2020 г. №14 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея - ул. Онежская - ул. Платова - ул. Малая Лесная - ул. Б. Окружная 3-я - железная дорога - ул. Островского в г. Калининграде», осуществляется применительно к основной части проекта планировки территории в части уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проекту межевания территории.

Настоящим проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2020 г. №14, применительно к основной части проекта планировки территории, планируется:

- установление границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – объекта предпринимательства (магазина).

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

### **1.1. Плотности и параметры застройки территории**

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта внесения изменений документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2020 г. №14 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея - ул. Онежская - ул. Платова - ул. Малая Лесная - ул. Б. Окружная 3-я - железная дорога - ул. Островского в г. Калининграде» (далее также «проект внесения изменений в проект планировки»), в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования, находится в границах территориальной зоны:

- Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Планируемый к размещению объект капитального строительства относится к объектам предпринимательства с видом разрешённого использования «Магазины».

В зоне Ж-4 для вида разрешённого использования «Магазины» (код 4.4) установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальная/минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

- минимальные отступы: от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) 5,0 м, от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) 5,0 м; от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) 3,0 м; от границ земельного участка 3,0 м;

- предельная высота здания – не подлежит установлению, предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснования расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования) 15,0 м;

- максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования 4,0 м;

- минимальный процент озеленения 15,0%;

- максимальный процент застройки 70%;

- максимальная этажность – установленного значения высоты объекта капитального строительства.

В целях настоящего проекта установлены параметры застройки, соответствующие приведённым выше градостроительным регламентам: плотность застройки 7 тыс. кв. м/га; максимальная высота здания 15,0 м; этажность 3 этажа.

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

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение:

- объекта общественно-делового назначения (объекта предпринимательства) – магазина.

Иных изменений в решения утверждённой документации по планировке территории, включая изменения элементов улично-дорожной сети, красных линий проектом внесения изменений в проект планировки не предусмотрено. Местоположение и параметры таких элементов соответствуют таковым в утверждённой документации по планировке территории.

### **1.2.1. Объекты общественно-делового назначения**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение объекта:

- магазина: площадь застройки 1 600 кв. м; общая площадь 4 800 кв. м; этажность 3 этажа.

Указанные параметры планируемого для размещения объекта предпринимательства – магазина могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования при условии соответствия параметрам требованиям градостроительных регламентов.

## **2. Положение об очерёдности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства**

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2020 г. №14 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея - ул. Онежская - ул. Платова - ул. Малая Лесная - ул. Б. Окружная 3-я - железнная дорога - ул. Островского в г. Калининграде», с учётом планирования размещения единичного объекта капитального строительства, не выделяется этапов (очередей) планируемого развития территории, включая проектирование, строительство объектов капитального строительства.