

**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 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»**

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

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

ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

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

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

тел. (4012) 604-433, 604-438

e-mail: post.cko39@mail.ru

Заказчик: 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 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»**

**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 очередности 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:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории	ПП-1	1:1000

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

Содержание текстовых материалов (пояснительной записки)

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
1.1. Плотности и параметры застройки территории	7
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	8
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 очередности 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 - железная дорога - ул. Островского в г. Калининграде», с учётом планирования размещения единичного объекта капитального строительства, не выделяется этапов (очереди) планируемого развития территории, включая проектирование, строительство объектов капитального строительства.