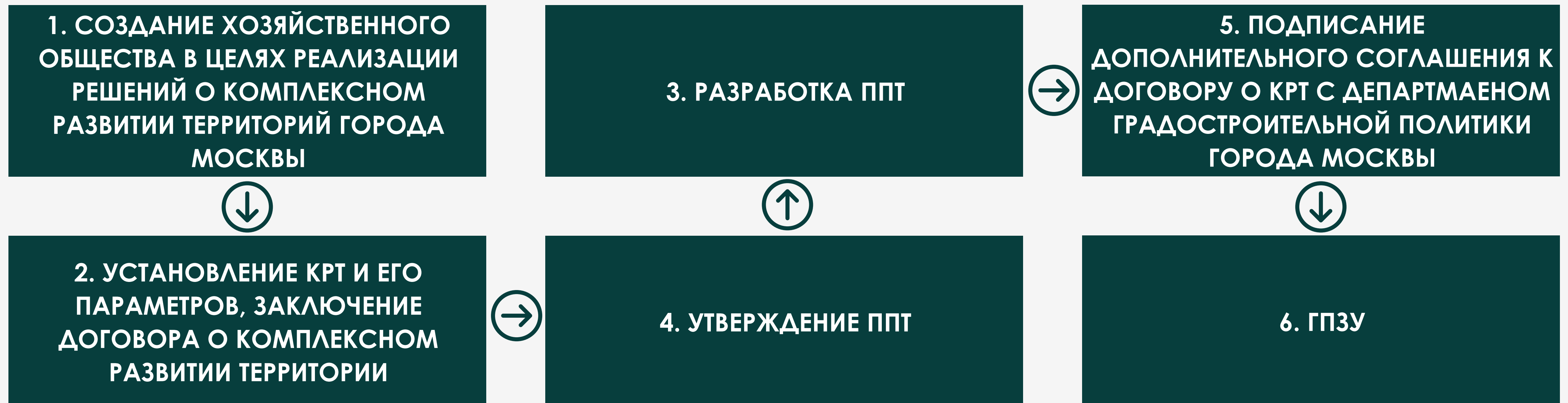


ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ЗАДАЧ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА. ИСКЛЮЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ГРАНИЦ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ВЫДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ КРТ.

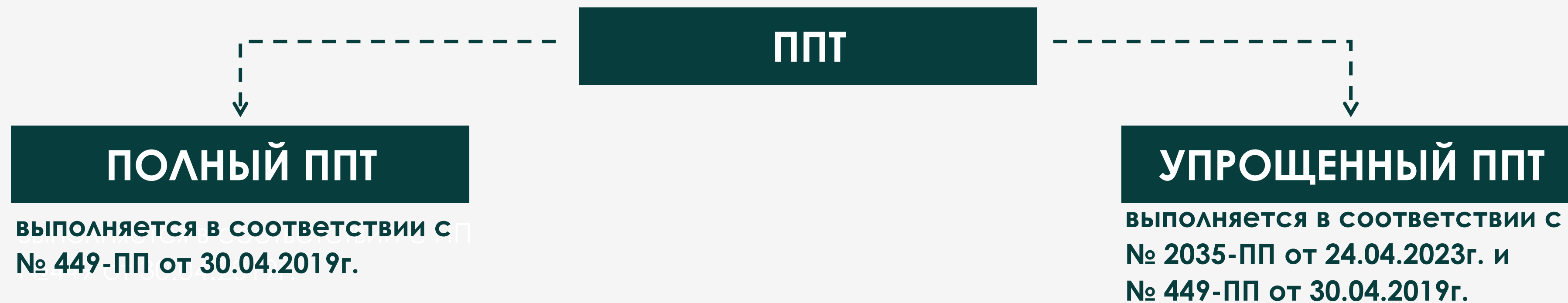
- 1. Подготовка градостроительной концепции развития территории и разработка документации по планировке территории в границах КРТ. Практика определения объема и границ разработки документации по планировке территории.**
- 2. Основные ошибки при реализации проектов КРТ.**

Подготовка градостроительной концепции развития территории и разработка документации по планировке территории в границах КРТ. Практика определения объема и границ разработки документации по планировке территории.

Порядок реализации проекта жилищного строительства в рамках комплексного развития территории операторами КРТ



Виды территориальных ППТ



ВАЖНО:

- Обязателен для всех территорий комплексной застройки
- Позволяет корректировать зоны с особыми условиями использования территории
- Позволяет устанавливать и корректировать линии градостроительного регулирования

ВАЖНО:

- Только для территорий находящихся в КРТ
- Только для территорий, где не требуется решение вопросов по транспортному и инженерному обеспечению
- Вопрос об возможности подготовки упрощённого ППТ рассматривается в рамках ГЗК

Разработка и утверждение проекта планировки территории



Проект планировки территории

выполняется в соответствии с №449-ПП от 30.04.2019г.
(последняя редакция 28 декабря 2024 года)

Утверждаемая
часть проекта
планировки



20%

Материалы по
обоснованию
проекта
планировки



80%

Цифровые материалы

- не являются частью проекта планировки территории
- не регламентируются №449-ПП от 30.04.2019г.
- необходимы после 11 марта 2024 после выхода №438-ПП от 11.03.2024 «О цифровом мастер-планировании территории города Москвы»

Утверждаемая часть проекта планировки

- Положение о планировке территории
- Графическая часть проекта планировки территории
- Текстовая часть проекта межевания территории
- Графическая часть проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта планировки

- Характеристика существующего использования территории и обоснование планировочных решений развития территории
- Существующее состояние окружающей среды, предпосылки развития территории с учетом санитарно-эпидемиологических и экологических ограничений. Состояние окружающей среды.
- Существующее состояние природных и озелененных территорий, обоснование развития природных и озелененных территорий
- Существующее состояние транспортного обслуживания территории и проектные предложения по транспортному обслуживанию территории
- Существующее состояние инженерного обеспечения территории. Предложения по инженерному обеспечению проектируемой застройки
- Существующее состояние инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций. Предложения по инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны и мероприятиям по защите территории от чрезвычайных ситуаций
- Визуально-ландшафтный анализ проектируемой застройки (при необходимости)
- Материалы по обоснованию положения об очередности планируемого развития территории выбранного проектного решения развития территории (план реализации)
- Материалы по обоснованию проекта межевания территории в составе проекта планировки территории

Цифровые материалы

- Низкополигональная модель застройки
- Высокополигональная модель на первую очереди застройки и социальные объекты

Регламент по предоставлению НПМ и ВПМ находятся в процессе модернизации

Утверждаемая часть проекта планировки КРТ

- Положение о планировке территории
- Графическая часть проекта планировки территории
- Текстовая часть проекта межевания территории
- Графическая часть проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта планировки КРТ

- Характеристика существующего использования территории и обоснование планировочных решений развития территории
- Материалы по обоснованию очередности планируемого развития территории, выбранного планировочного решения развития территории (план реализации)
- Материалы по обоснованию проекта межевания территории в составе проекта планировки КРТ

Цифровые материалы

- Низкополигональная модель застройки
- Высокополигональная модель на первую очереди застройки и социальные объекты

Коэффициенты для предварительных расчетов

ПЕРЕХОДНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ МЕЖДУ ПОКАЗАТЕЛЯМИ

применять для предварительных расчетов до разработки проекта

от СПП здания к Наземной площади здания - **0,9 (минус 10%)**

для жилых и нежилых зданий

для многоквартирной жилой застройки (ИЖС и блокированной застройки)
к Наземной площади здания = жилой наземной площади = площади квартир

от Наземной площади жилого здания к Жилой наземной площади - **0,94 (минус 6%)**
от Наземной площади жилого здания к Наземной площади нежилой части жилого здания
- **0,06 (минус 94%)**

от СПП жилой части к Площади квартир – **0,65 (минус 35%)**
от Жилой наземной площади к Площади квартир – **0,72 (минус 28%)**

От Площади квартир к Общей площади квартир – **1,1 (плюс 10%)**

коэффициент балконов, лоджий, террас

Единый показатель при размещении жилой и нежилой застройки

ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

1. Площадь квартир
2. Нежилая наземная площадь = наземная площадь нежилой части жилых зданий + наземная площадь нежилых зданий

ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ только ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (МКД)

1. Площадь квартир
2. Нежилая наземная площадь = наземная площадь нежилой части жилых зданий (ВПП)
(ИЖС, блокированная застройка)
1. Площадь квартир = наземная площадь здания = жилая наземная площадь

ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ только НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

1. Нежилая наземная площадь = наземная площадь нежилых зданий

Спасибо за внимание.

Косухина Екатерина

Руководитель отдела «Градостроительства» ООО «ИРГА»

email: e.kosuhina@irga.city