

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,  
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРИКАЗОМ АГЕНТСТВА ПО АРХИТЕКТУРЕ,  
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 25 ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА № 104  
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
2-Я ЭСТАКАДА – РЕКА ПРЕГОЛЯ – РЕКА СТАРАЯ ПРЕГОЛЯ  
В РАЙОНЕ «ОСТРОВ ОКТЯБРЬСКИЙ» В ГОРОДЕ КАЛИНИНГРАДЕ**

**РАЗДЕЛ 2**

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

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

ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

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

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

тел. (4012) 604-433, 604-438

e-mail: post.cko39@mail.ru

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик  
«Янтарный берег»

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,  
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРИКАЗОМ АГЕНТСТВА ПО АРХИТЕКТУРЕ,  
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 25 ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА № 104  
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
2-Я ЭСТАКАДА – РЕКА ПРЕГОЛЯ – РЕКА СТАРАЯ ПРЕГОЛЯ  
В РАЙОНЕ «ОСТРОВ ОКТЯБРЬСКИЙ» В ГОРОДЕ КАЛИНИНГРАДЕ**

**РАЗДЕЛ 2**

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

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

Директор

\_\_\_\_\_ С.В. Корягин

Руководитель проекта

\_\_\_\_\_

г. Калининград, 2025 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 30.06.2023 № 297).

Руководитель проекта \_\_\_\_\_

## **Общий состав проекта планировки территории с проектом межевания в его составе**

### **Проект планировки территории**

Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

### **Проект межевания территории**

Основная (утверждаемая) часть

Раздел 5. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

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

## Основная утверждаемая часть проекта планировки территории

### 1. Графическая часть:

<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. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ПП-1.1	1:1000
2.	Чертёж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	ПП-1.2	1:1000
3.	Чертёж красных линий	ПП-2	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 .....	8
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 .....	9
1.2.1. Объекты жилого назначения .....	9
1.2.2. Объекты общественно-делового назначения.....	10
1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры.....	11
1.2.4. Объекты коммунальной инфраструктуры .....	11
1.2.5. Территории общего пользования, улично-дорожная сеть .....	11
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории, содержащее этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов.....	13

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Внесение изменений в **проект планировки** территории, утверждённый приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104, осуществляется применительно к основной части проекта планировки территории.

Территория, в отношении которой настоящим проектом меняются проектные решения проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах 2-я эстакада – река Преголя – река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в городе Калининграде, находится на юго-востоке центральной части города Калининграда, между руслами рек Преголя и Старая Преголя.

Настоящим проектом внесения изменений в **проект планировки** территории, утвержденный постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2020 № 35, применительно к основной части проекта планировки территории, планируется:

- уточнение (выделение) планируемых элементов планировочной структуры – квартала, улично-дорожной сети;
- уточнение/установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства – зданий многоэтажной жилой застройки (в том числе, с соответствующими объектами первичной ступени обслуживания), многофункциональной застройки;
- уточнение/установление границ территорий общего пользования, обозначенных красными линиями;
- изменение характеристик объектов капитального строительства (назначения, местоположения, площади объекта капитального строительства) жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур.

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

### 1.1. Плотности и параметры застройки территории

Территория, в отношении которой настоящим проектом меняются проектные решения проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах 2-я эстакада – река Преголя – река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в городе Калининграде (далее также «проект внесения изменений в проект планировки»), в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования, находится в территориальных зонах:

- ОЖ/26-о, ОЖ/18-о. Зона общественно-жилого назначения ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных жилых домов, а также сопутствующей инфраструктуры и **объектов общественно-делового назначения**, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительного регламентам.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства относятся к объектам многоэтажной жилой застройки, объектам гостиничного обслуживания.

В зоне ОЖ, подзоны 26-о, 18-о установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальная/минимальная площадь земельного участка **не подлежит установлению**;

- минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий – объектов жилой застройки от красной линии улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) 5,0 м, **для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежит установлению**; для остальных типов объектов – не подлежит установлению; иные минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий не подлежат установлению, устанавливаются заданием на проектирование, обоснования расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

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

- максимальная этажность, количество этажей зданий – объектов жилой застройки – 26 (для подзоны 26-о), 18 (для подзоны 18-о);



- максимальный процент застройки; минимальный процент озеленения – не подлежат установлению, предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснования расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации.

В целях настоящего проекта установлены следующие параметры застройки:

- для многоэтажной смешанной и жилой застройки: максимальный процент застройки 65%, плотность застройки **39,0 тыс. кв. м** общей площади/га;
- для объектов гостиничного обслуживания: максимальный процент застройки 80%.

Максимальная этажность принята соответствующей установленной градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны (раздел 1.1 «Плотность и параметры застройки территории»; разделы 1.2.1 «Объекты жилого назначения» и 1.2.2 «Объекты общественно-делового назначения» настоящих Положений).

## **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 с проектом межевания в его составе в границах 2-я эстакада – река Преголя – река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в городе Калининграде предусмотрено размещение на территории:

- объектов жилого назначения – объектов многоэтажной жилой застройки, в том числе, с соответствующими объектами первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания;
- объекта общественно-делового назначения – объекта гостиничного обслуживания;
- объектов коммунальной инфраструктуры;
- объекта – элемента улично-дорожной сети.

### **1.2.1. Объекты жилого назначения**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение:

- многоэтажного жилого дома с апартаментами, офисными помещениями (до **625,0 кв. м**), размещением объектов торговли (до **992,0 кв. м**) и общественного питания (ресторана; до **524,0 кв. м**) по проектному предложению ООО «АР Проект»,

представленных ООО «Специализированный застройщик «ЭкоЛайн-Калининград», земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:000000:19676, 39:15:140502:194. Этажность 26 этажей. Расчётное количество квартир для целей настоящего проекта – 361, включая 38 квартир апартаментного типа. Площадь квартир многоэтажного жилого дома, площадь апартаментов, без учёта балконов, лоджий и террас составляет 20 258 кв. м и 1 559 кв. м, соответственно. Общая площадь всех помещений, включая помещения общественно-делового назначения, места общего пользования 43 809 кв. м. Численность населения 678 чел.;

- многоэтажного жилого дома с встроенными помещениями общественно-делового назначения площадью 5 250 кв. м по проектному предложению ООО «Специализированный застройщик «Янтарный берег», земельный участок с кадастровым номером 39:15:140502:24. Этажность 18 этажей. Общая площадь квартир многоэтажного жилого дома 25 700 кв. м. Численность населения 760 чел.;

- многоэтажных жилых домов этажностью 18 этажей с встроенными помещениями общественно-делового назначения (решение утверждённого проекта планировки территории без изменений) (земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:140502:25, 39:15:140502:4 со смежными землями) в параметрах, соответствующим утверждённому проекту планировки территории с проектом межевания в его составе в границах 2-я эстакада – река Преголя – река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в городе Калининграде. Этажность 18 этажей. Общая площадь квартир многоэтажного жилого дома без учёта балконов, лоджий и террас 20 400 кв. м. Численность населения 383 чел.;

Расчётное суммарное количество жителей, планируемых для размещения в границах проекта планировки многоэтажных жилых домов, составит 1 821 человек.

Указанные параметры планируемых для размещения объектов жилого назначения могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования.

### 1.2.2. Объекты общественно-делового назначения

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение объектов:

- гостиничного обслуживания на земельном участке с кадастровым номером 39:15:140502:190. Количество этажей 18. Количество номеров – 231 номер. Общая площадь номеров гостиницы 6 910 кв. м, общая площадь здания без учёта балконов, лоджий и террас 22 130 кв. м;

Указанные параметры планируемого для размещения объекта гостиничного обслуживания могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования.

### **1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение необходимых для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной инфраструктуры:

- встроенное (встроенно-пристроенное) в объект жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 39:15:140502:25) помещение учреждение детского дошкольного образования суммарной вместимостью в группах всех возрастов 40 мест.

### **1.2.4. Объекты коммунальной инфраструктуры**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение необходимых для функционирования объектов жилого и общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры:

- **трёх** трансформаторных подстанций (ТП) 10(15)/0,4 кВ;
- двух газорегуляторных пунктов (ГРП (ШРП)).

Размещение сетей коммунальной инфраструктуры следует производить в границах красных линий улично-дорожной сети с учётом решений утверждённого проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах 2-я эстакада – река Преголя – река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в городе Калининграде. Присоединение к сетям газораспределения и газопотребления, подведение газовых сетей к газорегуляторным пунктам следует производить потребителю газа в порядке получения технических условий (ТУ) и заключения договора о технологическом присоединении (ТП).

### **1.2.5. Территории общего пользования, улично-дорожная сеть**

Настоящим проектом планировки территории, в соответствии с Генеральным планом Городского округа «Город Калининград», планируется размещение улицы местного значения – улицы в зоне жилой застройки. Протяженность планируемой улицы составляет 70,0 м, посредством этой улицы планируется выход с территорий жилой застройки на ул. Ген. Карбышева, ул. Заречную.

Для улицы местного значения ширина в красных линиях определена 16,0 м. Проезжая часть двухполосная, ширина полосы 3,0 м, ширина тротуаров, расположенных с обеих сторон проезжей части – 2,0 м.

**2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов**

Проектом территории проекта внесения изменений в проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах 2-я эстакада – река Преголя – река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в городе Калининграде, не выделяется этапов (очередей) осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов. Максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства таких объектов составляют 10 лет, до 2035 года.

Развитие территорий и размещение объектов капитального строительства, проектирование и строительство, следует осуществлять в соответствии с целесообразностью, спросом на их развитие и техническими возможностями.