



ПРОЕКТ

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Дм. Донского ул., д.1, Калининград, 236007, тел. (4012) 604-433  
факс (4012) 604-434, e-mail: post.cko39@mail.ru; <http://www.cko.gov39.ru>

---

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО  
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНительно  
К ЧАСТИ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА В ГРАНИЦАХ  
УЛ. МАРШАЛА БОРЗОВА – УЛ. ОСЕННЕЙ – РУЧЬЯ ВОЗДУШНОГО**

**Материалы по обоснованию генерального плана**



2025 год



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Дм. Донского ул., д.1, Калининград, 236007, тел. (4012) 604-433  
факс (4012) 604-434, e-mail: [post.cko39@mail.ru](mailto:post.cko39@mail.ru); <http://www.cko.gov39.ru>

---

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО  
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО  
К ЧАСТИ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА В ГРАНИЦАХ  
УЛ. МАРШАЛА БОРЗОВА – УЛ. ОСЕННЕЙ – РУЧЬЯ ВОЗДУШНОГО**

**Материалы по обоснованию генерального плана**

Директор

Корягин С.В.

2025 год

**СОСТАВ**  
**внесения изменений в генеральный план городского округа**  
**«Город Калининград» применительно к части города Калининграда**  
**в границах ул. Маршала Борзова – ул. Осенней – ручья Воздушного**

Номер тома	Обозна- чение	Наименование	Приме- чание
-	ПЗ	Положение о территориальном планировании	-
	1.	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав городского округа	-
	1.2	Сводная карта планируемого размещения всех объектов местного значения городского округа	-
	1.3	Карта функциональных зон городского округа	-
-	ПЗ	Материалы по обоснованию генерального плана	-
	2.1	Карта ограничений градостроительной деятельности на территории городского округа и результатов комплексного анализа территорий	-
	2.2	Карта с отображением территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	-
	2.3	Карта развития социальной инфраструктуры	-
	2.4	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа «Город Калининград», планируемых объектов федерального и регионального значения	
	2.5	Карта территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	-

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

<b>Должность</b>	<b>Фамилия, инициалы</b>
Директор	Корягин С.В.
Начальник отдела	Черненко П.В.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Смышляева М.А.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Бабенко А.С.
Главный специалист отдела территориального планирования	Каминская Е.В.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗАНОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	7
ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН .....	12

## ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Маршала Борзова – ул. Осенней – ручья Воздушного подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 20.10.2025 № 388

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнено применительно к части города Калининграда в границах ул. Маршала Борзова – ул. Осенней – ручья Воздушного в части функционального зонирования в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:121034:2.

Ко всей остальной территории городского округа «Город Калининград» применяются положения по территориальному планированию, установленные в генеральном плане городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (с изменениями, внесенными решениями городского Совета депутатов Калининграда от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75, от 14.06.2017 № 140, от 14.07.2017 № 141, от 14.06.2017 № 142, от 14.06.2017 № 143, от 05.07.2017 № 166, от 13.09.2017 № 215, от 11.10.2017 № 230, постановлениями Правительства Калининградской области от 25.10.2017 № 569, от 19.12.2017 № 689, от 19.06.2018 № 357, от 19.07.2018 № 420, от 07.11.2018 № 660, от 09.11.2018 № 664, от 17.01.2019 № 11, от 11.03.2019 № 169, от 16.05.2019 № 341, от 16.05.2019 № 347, от 17.02.2020 № 74, от 05.08.2021 № 474, приказами Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197, от 20.03.2025 № 67, от 12.05.2025 № 138, от 16.09.2025 № 335, от 22.09.2025 № 346, от 06.10.2025 № 367).

## НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Разработка генерального плана осуществлялась с соблюдением требований следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 14.12.2006 № 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ»;
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
9. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
11. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
12. Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
14. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
15. Закон Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;
17. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 года № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)»;

18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

19. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 21.07.2016 № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования»;

20. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 19.07.2019 № 442 «Об организации работ по размещению на официальном сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» xsd-схемы, используемой для формирования»;

21. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;

22. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

23. Приказ Федеральной Службы Безопасности РФ от 02.06.2006 № 238 «О пределах пограничной зоны на территории Калининградской области»;

24. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

25. СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;



26. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;

27. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

28. СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;

29. СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

30. Закон Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;

31. Закон Калининградской области от 27 декабря 2019 года № 378 «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области»;

32. Закон Калининградской области от 30.11.2016 № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области»;

33. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 311 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Калининградской области»;

34. Постановление Правительства Калининградской области от 02.08.2012 года № 583 «О Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на долгосрочную перспективу»;

35. Постановление Правительства Калининградской области от 14.11.2024 № 428-п «О внесении изменения в постановление Правительства Калининградской области от 10 июля 2023 года № 314 «Об утверждении схемы территориального планирования Калининградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Калининградской области»;

36. Постановление Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»;

37. Постановление Правительства Калининградской области от 30.06.2023 № 297 «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области»;

38. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 23.11.2019 № 649 «О внесении изменения в Приказ Министерства

природных ресурсов и экологии Калининградской области от 22 ноября 2019 года № 649» (в редакции приказа от 23.08.2022 № 414);

39. Распоряжение Губернатора Калининградской области № 41-р от 22.08.2022 «Об утверждении схемы и программы перспективного развития энергетики Калининградской области на 2023-2027 годы и признании утратившим силу отдельного решения Губернатора Калининградской области»;

40. Устав городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 12.07.2007 № 257;

41. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград»;

42. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 01.02.2017 № 16 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225, в части изменения функционального зонирования применительно к земельному участку с кадастровым номером 39:15:131904:46 по ул. Пехотной в Ленинградском районе»;

43. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.04.2017 № 75 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решения от 01.02.2017 № 16), в части изменения функционального зонирования применительно к территории под планируемые линейные объекты (железнодорожные пути и автодорогу к Приморской ТЭС) в районе шос. Балтийского – западной границы городской черты в Центральном районе»;

44. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 140 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части корректировки функциональных зон в Ленинградском районе»;

45. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.07.2017 № 141 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части изменения функционального зонирования применительно к земельному участку по ул. Аксакова в Ленинградском районе»;

46. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 142 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части корректировки функциональных зон в Центральном районе»;

47. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 143 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части изменения функционального зонирования применительно к территории в границах ул. Береговая – ул. Строительная – ул. Заводская в Московском районе»;

48. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 05.07.2017 № 166 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон применительно к части земельного участка по ул. Театральной в Центральном районе»;

49. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 13.09.2017 № 215 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон в Центральном районе»;

50. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 11.10.2017 № 230 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон применительно к земельному участку по ул. Горького, 98 в Ленинградском районе»;

51. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

52. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 20.03.2025 № 67 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

53. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12.05.2025 № 138 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

54. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 16.09.2025 № 335 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

55. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 22.09.2025 № 346 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

56. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06.10.2025 № 367 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

57. Муниципальные программы, утвержденные постановлениями администрации городского округа «Город Калининград».

## ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» вносятся применительно к части города Калининграда в границах ул. Маршала Борзова – ул. Осенней – ручья Воздушного в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:121034:2 в границы функциональной зоны «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» в целях обеспечения наиболее рационального использования территории городского округа «Город Калининград».

По предложению внесения изменений в генеральный план, территория земельного участка с кадастровым номером 39:15:121034:2 площадью 21 502 кв. м меняет назначение с коммунально-складской на жилое и общественно-деловое: земельный участок исключается из функциональной зоны «Коммунально-складская зона», в отношении его устанавливается функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».

Территория, в отношении которой вносятся изменения в генеральный план, находится в северо-западной части населенного пункта г. Калининград, в окружении существующей жилой застройки магистральной улицы ул. Борзова на примыкании ул. Осенней. Территория имеет транспортный доступ к улично-дорожной сети г. Калининграда и к жилой застройке через ул. Борзова - ул. Осеннюю. На момент подготовки внесения изменений в генеральный план, на территории, в отношении которой вносятся изменения, находятся нежилые здания по адресу ул. Борзова, д. 90а, 90а к1, 90а к2, 90б. В указанных нежилых зданиях размещены пункт технического осмотра автомобилей и предприятия автосервиса «Альянс Мастер», «Брино-авто», «Автосервис» (сварочные работы), «Гид-авто» (магазин автозапчастей), «Boxter garage», «Шинный центр «Привоз» и другие, автозаправочная станция ООО «Баррель». Сеть автосервисов, частью которой являются предприятия автосервиса на ул. Борзова, 90а, создавалась до прихода на российский рынок автодилеров с дилерскими центрами, при этом на участке ул. Борзова от ул. Красной до ул. Осенней находилось более 20 частных предприятий по обслуживанию автомобилей. В соответствии с нормами раздела 7.112 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», от объектов по обслуживанию автомобилей может быть установлена санитарно-защитная зона от 50 м (станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов без малярных работ) до 100 м (объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10).

С учётом расположения территории, в отношении которой вносятся изменения в генеральный план (рассматриваемой территории), в окружении объектов жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, с учётом развития смежных территорий, находящихся западнее и севернее рассматриваемой, с учётом обеспеченности рассматриваемой территории объектами инфраструктуры, с учётом санитарных ограничений на сопредельных территориях, при сохранении указанных выше объектов

обслуживания автомобилей, полагаем нерациональным использовать такую территорию в качестве зоны размещения объектов обслуживания автомобилей. Считаем возможным, в целях наиболее эффективного использования территории, учётом имеющейся застройки на сопредельных территориях, в том числе жилой застройки, и степени обеспеченности её объектами обслуживания изменение функционального назначения рассматриваемой территории на смешанное и общественно-деловое с установлением в отношении этой территории функциональной зоны «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».

При использовании территории площадью 2,15 га для размещения объектов, допустимых в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки – общественно-деловых и жилых зданий, предполагается, что 50% территории функциональной зоны могут быть заняты объектами жилой застройки. С учётом норм приложения Б.1 свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части показателей плотности застройки функциональных зон, суммарная площадь под зданиями многоэтажной жилой застройки на территории площадью 2,15 га (21 502 кв. м) при коэффициенте застройки 0,4 может составить  $21\,502 / 2 * 0,4 =$  (округлённо) 4 300 кв. м. Общая площадь зданий 16-этажной жилой застройки на этой территории при этом составит  $4\,300 \times 16 = 68\,800$  кв. м, жилая –  $68\,800 - 30\%$  (МОП) = 48 165 кв. м. При норме жилищной обеспеченности 39,6 кв. м/чел (таб. 16.1 материалов по обоснованию генерального плана городского округа «Город Калининград», том II книга 1), численность населения рассматриваемой территории может составить  $48\,165 / 39,6 =$  (округлённо) 1, 22 тыс. чел.

Норма обеспеченности населения численностью 1,22 тыс. чел. объектами социальной инфраструктуры составит 72 (места на 1000 чел.; раздел 1.6.1 Местных нормативов градостроительного проектирования Калининграда) /  $1000 \times 1,22$  тыс. чел. = 88 мест в детском дошкольном учреждении; 95 (мест на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет; таблица 50 Региональных нормативов градостроительного проектирования)  $\times 138$  (число детей в возрасте 7-18 лет на 1,22 тыс. чел. населения по Переписи населения 2020) / 100 = 131 место в среднем общеобразовательном учреждении.

В зоне нормативной доступности от территории, в отношении которой вносятся изменения в генеральный план (рассматриваемой территории), находятся дошкольные образовательные учреждения МАДОУ ЦРР «Детский сад №122» (75 м), МАДОУ «Детский сад №20» (300 м). Информации о вакантных местах для приёма (перевода) обучающихся по детскому саду №122 по состоянию на июль 2025 года не представлено, суммарное количество вакантных мест для приёма (перевода) обучающихся в детском саду №20 по состоянию на 21.07.2025 года составило 43 места (21 место в ясельных группах, суммарно 23 места в младших, средних и старших группах). В зоне нормативной доступности от рассматриваемой территории также находится МАОУ СОШ № 50 им. М.А. Булатова (205 м). В средней общеобразовательной школе №50 по состоянию на июль 2025 есть вакантные места для приёма



(перевода) в 4, 6, 9 и 10 классах. С учётом всего, указанного выше, на рассматриваемой территории размещение объектов социальной инфраструктуры – объектов образования проектом внесения изменения в генеральный план не предлагается.

Размещение объектов жилой застройки предполагает использование улично-дорожной сети для доступа к таким объектам. По сведениям Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (Калининградстат)<sup>1</sup>, по состоянию на 2023 год число собственных легковых автомобилей на 1000 человек населения составляло 370 легковых автомобилей. При таком уровне автомобилизации, количество собственных автомобилей жителей территории, в отношении которой устанавливается функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» составит 1,22 (тыс. чел.) х 370 (автомобилей) = 451 (автомобиль). Существующие объекты торговли и обслуживания автотранспорта, находящиеся на рассматриваемой территории и подлежащие демонтажу, в течение рабочего дня генерируют большой поток транспортных средств, чем поток расчётного количества автомобилей жителей планируемой к размещению жилой застройки. Минимально возможная расчётная пропускная способность только одной АЗС, например, составляет 35 авт./час (РСТ 778-91 Станции автозаправочные. Общие технические требования; 315 авт./раб. день), кроме неё на территории также находятся торговые и иные объекты, генерирующие поток автотранспорта, во-первых, в большем объёме и, во-вторых, круглосуточно.

Размещение общественной и жилой застройки на рассматриваемой территории должно снизить суммарную нагрузку на улично-дорожную сеть.

При архитектурно-строительном проектировании следует, по возможности, максимально исключить выезд на магистральную ул. Борзова с прилегающих территорий, что положительно скажется на фактической пропускной способности магистрали (раздел «Условия доступа транспортных средств» свода правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населённых пунктов. Правила градостроительного проектирования»).

С целью обеспечения транспортной доступности многоквартирных жилых домов по адресам: ул. Осенняя, д. 32, ул. Осенняя, д. 34 земли, государственная собственность на которые не разграничена в северной части территории, в отношении которой подготовлены изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Маршала Борзова – ул. Осенней – ручья Воздушного, отнесены к функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры».

<sup>1</sup> <https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ежегодник%20КО%202024%20.pdf>

## Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

	Показатели	Существующее положение	Проектное предложение
		га	га
	Общая площадь земель в границах проекта внесения изменений в генеральный план, в т.ч.:	8,98	8,98
1	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	0,56	0,56
2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	1,39	1,39
3	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	0,00	2,15
4	Многофункциональная общественно-деловая зона	0,17	0,17
5	Коммунально-складская зона	3,15	1,00
6	Зона транспортной инфраструктуры	1,49	1,66
7	Зона режимных территорий	2,39	2,22