



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; <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	Обозначение	Наименование	Примечание
-	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 территории	-
	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

Должность	Фамилия, инициалы
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 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 территории 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, организаций 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 06.07.206 № 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 занятыми 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 это 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) х 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)¹, 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 больший 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».

¹ <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