

ООО «КД-ГЕОДЕЗИЯ»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ
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»**

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

г. Калининград, 2025 г.

ООО «КД-ГЕОДЕЗИЯ»

236005, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Павлика Морозова, д. 96

Заказчик: ООО «Специализированный
застройщик «Город Девелопмент»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ
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»**

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

Генеральный директор

Д.Г. Касьянов

г. Калининград, 2025 г.

Общий состав проекта планировки

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

Справка главного архитектора проекта:

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил, санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Калининград» (утв. Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432).

Главный архитектор проекта

Материалы проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ПП-1	1:2000

Содержание текстовых материалов

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства.....	6
1.1. Плотность и параметры застройки территории.....	6
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	7
1.2.1. Объекты жилого назначения	8
1.2.2. Объекты производственного, общественно-делового и иного назначения	9
1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры	9
1.2.4. Улично-дорожная сеть. Объекты транспортной инфраструктуры	10
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории	11

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Подготовка внесения изменений 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» (далее – проект внесения изменений в проект планировки территории), осуществлена в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства.

Территория, в отношении которой проектом внесения изменений в проект планировки территории меняются проектные решения, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в редакции приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 № 182 расположена в границах различных подзон территориальной зоны общественно-жилого назначения (индекс «ОЖ»): ОЖ/18-о, ОЖ/20-о и ОЖ/26-о (далее – территориальных зон).

В границах территориальной зоны ОЖ/26-о планируется размещение объектов общественно-делового назначения (объектов делового управления), гостиничного обслуживания. В границах территориальных зон ОЖ/18-о, ОЖ/20-о планируется размещение домов среднеэтажной жилой застройки с встроенными, пристроенными нежилыми помещениями, домов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) с встроенными, пристроенными нежилыми помещениями

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом территориальных зон ОЖ/18-о, ОЖ/20-о и ОЖ/26-о для видов разрешенного использования планируемых для размещения объектов капитального строительства:

- минимальная и (или) максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению. Для жилой застройки размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательства;

- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью): для объектов жилой застройки, при наличии встроенных помещений общественного назначения, для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежат установлению; для прочих видов разрешенного использования – не подлежат установлению;

- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от красной линии проезда, от границ земельного участка – не подлежат установлению;

- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от границы земельного участка до строений и сооружений вспомогательного использования, не являющихся объектами недвижимости – 1,0 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки: не подлежит установлению; предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснование расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

- минимальный процент озеленения: не подлежит установлению; предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснование расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

- предельное количество надземных этажей: для зданий малоэтажной многоквартирной жилой застройки 4 этажа; для зданий среднеэтажной жилой застройки 8 этажей; для зданий многоэтажной жилой застройки: в подзоне 18-о 18 этажей, в подзоне 20-о 20 этажей.

Плотность и параметры застройки территории, определенные в целях настоящего внесения изменений в проект планировки территории:

- плотность застройки в границах внесения изменений в проект планировки 35,4 тыс. кв. м/га. Плотность жилой застройки 32,0 тыс. кв. м/га; плотность общественно-деловой застройки 53,4 тыс. кв. м/га;

- площадь застройки жилого комплекса 190 740 кв. м, площадь общественно-деловой застройки (многофункционального центра, гостиниц) 59 300 кв. м;

- минимальная этажность (жилая застройка) 4 этажа, максимальная этажность (жилая застройка) 20 этажей;

- максимальная этажность (общественно-деловая застройка) 19 этажей.

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

Внесением изменений в проект планировки территории, в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Калининград» (в ред. приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17 июня 2024 года № 197, далее – Генеральный план) в границах территории, в отношении которой внесены изменения в проект планировки, не планируется размещение объектов местного значения.

Внесением изменений в проект планировки территории планируются к размещению объекты жилого назначения, объекты общественно-делового назначения, в т.ч. объекты гостиничного обслуживания.

Суммарная площадь застройки на территории внесения изменений в проект планировки территории (7,06 га) 31 050 кв. м.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Внесением изменений в проект планировки территории планируется размещение объектов капитального строительства жилого назначения – домов малоэтажной многоквартирной жилой застройки (4 этажа), домов среднеэтажной жилой застройки, домов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) в кварталах в границах земельных участков с кадастровыми номерами:

- 39:15:140502:210, 39:15:140502:205, 39:15:140502:206, 39:15:140502:207, 39:15:140502:209, 39:15:140502:193, 39:15:000000:19681, 39:15:000000:19672 планируется размещение жилых домов переменной этажности от 4 до 20 этажей – малоэтажных, средне- и многоэтажных (высотных) жилых домов с встроенными и пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Суммарная площадь помещений жилого комплекса 190 440 кв. м, расчётное количество квартир 2 143 шт.

Площадь квартир (продаваемая) 114 150 кв. м.

Площадь нежилых помещений в жилом комплексе 9 930 кв. м.

Расчётная численность постоянного населения 4 500 чел. Плотность населения в кварталах жилой застройки 756 чел./га.

Расчётная численность населения территории Острова Октябрьского в границах «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» (утв. приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104), рассчитанная с учётом изменений в проект планировки территории, изменений в проект межевания территории в составе проекта планировки территории, утверждённого приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104 (утв. приказами Министерства градостроительной политики Калининградской области: от 30.10.2025 № 413; от 25.09.2025 № 352 от 08.09.2025 № 316; от 30.07.2025 № 248; от 31.03.2025 № 71), с учётом численности населения жилой застройки настоящих изменений в документацию по планировке территории, составит 21,4 тыс. чел., что на 3,4 тыс. чел. меньше, чем расчётная численность проекта 2022 года.

В границах жилых кварталов на территории внесения изменений планируется устройство замощённых территорий, озеленённых территорий суммарной площадью 16 265 кв. м.

В границах жилых кварталов планируется размещение нормируемых элементов благоустройства: детских игровых площадок суммарной площадью 1 600 кв. м, спортивных площадок суммарной площадью 1 655 кв. м, площадок

отдыха суммарной площадью 345 кв. м, хозяйственных площадок суммарной площадью 345 кв. м.

Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства, параметры элементов благоустройства приведены в целях подготовки изменений в проект планировки территории и могут быть уточнены (изменены) на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии соответствия изменённых характеристик требованиям градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

1.2.2. Объекты производственного, общественно-делового и иного назначения

Внесением изменений в проект планировки территории планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения, включая объекты гостиничного обслуживания, в кварталах в границах земельных участков с кадастровыми номерами:

- 39:15:140502:195, 39:15:140502:208: планируется размещение объектов преимущественно общественно-делового назначения, объектов гостиничного обслуживания в многоэтажных (высотных) зданиях этажностью от 11 до 19 этажей, соединённых на уровне первых этажей.

Общая площадь многофункционального центра (бизнес-центра) 41 510 кв. м, в том числе, площадь офисов (арендопригодная) 12 000 кв. м.

Площадь номерного фонда гостиниц 3*, 4* 16 000 кв. м, площадь апартаментов (продаваемая; в составе помещений многофункционального центра) 10 000 кв. м.

Размещение объектов капитального строительства производственного и иного назначения, в том числе, объектов социальной инфраструктуры, внесением изменений в проект планировки территории не планируется.

1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Проектом внесения изменений в проект планировки территории учтены существующие, а также планируемые инженерные коммуникации в составе утвержденной приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104 документации по планировке территории.

В юго-восточной части территории, в отношении которой планируется внесение изменений, планируется размещение предусмотренного генеральным планом городского округа «Город Калининград» пункта редуцирования газа (ПРГ). Параметры и уточнённое место расположения ПРГ следует определять в соответствии с требованиями АО «Калининградгазификация».

1.2.4. Улично-дорожная сеть. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в проект планировки территории учтены установленные красные линии улично-дорожной сети в составе, утвержденной приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104 документации по планировке территории.

Изменения в части планируемого размещения объектов – элементов улично-дорожной сети не планируются.

Размещение мест для хранения автотранспорта планируется в границах земельных участков объектов капитального строительства. Количество мест для хранения автотранспорта следует определять на стадии архитектурно-строительного проектирования с учётом норм Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется выделение очередей планируемого развития:

- 1-я очередь: кварталы в границах земельных участков 39:15:000000:19672, 39:15:000000:19681, 39:15:140502:193;

- 2-я очередь: кварталы в границах земельных участков 39:15:140502:209, 39:15:140502:210, 39:15:140502:205;

- 3-я очередь: кварталы в границах земельных участков 39:15:140502:206, 39:15:140502:207.

Кварталы в границах земельных участков 39:15:140502:208, 39:15:140502:195 не отнесены к какой-либо из очередей планируемого развития территории и могут быть включены в любую из очередей либо быть выделены в 4-ю очередь исходя из экономической или иной целесообразности.

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства указанных объектов составляет 20 лет, до 2045 года.