



**Заказчик:** Комитет городского развития и  
цифровизации администрации городского  
округа «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО  
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ОТ 13.01.2020 № 14  
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С  
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. ПАРКОВАЯ АЛЛЕЯ – УЛ. ОНЕЖСКАЯ – УЛ. ПЛАТОВА –  
УЛ. МАЛАЯ ЛЕСНАЯ – УЛ. Б. ОКРУЖНАЯ 3-Я – ЖЕЛЕЗНАЯ  
ДОРОГА – УЛ. ОСТРОВСКОГО В Г. КАЛИНИНГРАДЕ»  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**02470-25-ППТ**

**РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

г. Калининград, 2025 г.

## **Оглавление**

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
  - 1.1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки (существующее положение)
  - 1.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно- планировочная организация. Территории и объекты жилой застройки. Системы социальной инфраструктуры и транспортного обслуживания
  - 1.3. Состояние инженерной инфраструктуры
  - 1.4. Выводы общей характеристики территории
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов
  - 2.1. Решения ранее подготовленной градостроительной документации, действующей на территории проекта планировки и сопредельных территориях
    - 2.1.1. Документы территориального планирования
    - 2.1.2. Документы градостроительного зонирования
    - 2.1.3. Документация по планировке территории
  - 2.2. Требования местных нормативов градостроительного проектирования
  - 2.3. Требования градостроительных регламентов
3. Определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства
  - 3.1. Элементы планировочной структуры и параметры их планируемого развития
  - 3.2. Планируемое размещение объектов капитального строительства, Планируемые к размещению объекты систем обслуживания территории
    - 3.2.1. Объекты федерального значения. Объекты регионального значения Калининградской области. Объекты местного значения городского округа «Город Калининград»

## **1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

### **1.1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки (существующее положение)**

Территория проекта внесения изменений в документацию по планировке территории расположена в северо-восточной части городского округа «Город Калининград», в границах кадастрового квартала 39:15:130907.

Площадь территории проектирования составляет 2.52 га. По данным ЕГРН, в границах проектирования ранее образованы и поставлены на государственный кадастровый учет 18 земельных участков.

### **1.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно- планировочная организация. Территории и объекты жилой застройки. Системы социальной инфраструктуры и транспортного обслуживания.**

По состоянию на момент подготовки проекта внесения изменений в документацию по планировке, на территории расположены – малоэтажная жилая застройка, здание общеобразовательной школы №8, трансформаторная подстанция и здание котельной.

### **1.3. Состояние инженерной инфраструктуры.**

В границах проекта внесения изменений в документацию по планировке территории расположены следующие объекты инженерной инфраструктуры:

- тепловая сеть,
- водопровод,
- газопровод,
- бытовая канализация,
- воздушная ЛЭП.

### **1.4. Выводы общей характеристики территории.**

При проведении комплексного анализа территории учтены: существующая планировочная структура, планировочные ограничения, сведения о земельных участках по данным ЕГРН. Планировочная структура территории развивается в соответствии с Генеральным планом города.

## **2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативам**

## **градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

### **2.1. Решения ранее подготовленной градостроительной документации, действующей на территории проекта планировки и сопредельных территориях**

#### **2.1.1. Документы территориального планирования**

В соответствии с решениями Генерального плана городского округа «Город Калининград», участки в границах проекта внесения изменений в документацию по планировке территории расположены в зоне застройки малоэтажными жилыми домами и зоне специализированной общественной застройки.

#### **2.1.2. Документы градостроительного зонирования**

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», проектируемые участки расположены в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов (индекс «ЖИ-3/А») и зоне объектов социального назначения (индекс «О-2»).

Проектируемая застройка территории не противоречит действующим Правилам землепользования и застройки, и соответствует решениям Генерального плана города.

#### **2.1.3. Документация по планировке территории**

На территорию в границах проекта внесения изменений в документацию по планировке территории, ранее была разработана документация по планировке территории - «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая Лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского в г. Калининграде» постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2020 № 14.

### **2.2. Требования местных нормативов градостроительного проектирования**

В МАОУ СОШ №8 обучается 1040 школьников. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* при вместимости общеобразовательного учреждения 1000 – 1500 учащихся на одно обучающегося необходимо 24 кв.м. Нормативная площадь земельного участка под здание школы составляет 2.49 га.

Проектируемый объект (ФОК) будет единым комплексом с существующим учебным заведением. Здание школы довоенной постройки, территория общеобразовательного учреждения располагается в застроенной территории. Увеличить площадь земельного участка для школы не представляется возможным в связи с тем, что земельный участок образуется в границах фактического использования в условиях застроенной территории.

### 2.3. Требования градостроительных регламентов

Зона объектов социального назначения установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов социального назначения, в том числе отдельно стоящих объектов дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, объектами специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением, научных организаций, объектов культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, кроме крупных плоскостных спортивных сооружений, культовых зданий, коллективных средств размещения и сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного и транспортного обеспечения.

#### Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-2)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
2	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
3	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи

4	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
5	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
1	2	3	4
6	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
7	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
8	12	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
9	13	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
10	14	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
11	15	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
12	16	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
13	17	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации

14	18	Санаторная деятельность	Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебнооздоровительных лагерей
15	19	Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)
16	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторнополиклинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
17	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
1	2	3	4
18	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
19	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
20	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
21	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
22	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
23	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
24	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственной деятельности, являющейся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственной деятельности, обеспечивающей познавательный туризм
25	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

26	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
27	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
28	3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2

### Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-2)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
2	4.7	Г остиничное обслуживание	Размещение гостиниц
3	3.2.4	Общежития <sup>15</sup>	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
4	4.4	Магазины <sup>15</sup>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
5	3.8.1	Г осударственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
6	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)



## **Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-2)**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Иные, не указанные в настоящем разделе, параметры застройки территории следует принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки ГО «Город Калининград», сводами правил и иными нормативами.

### **3.2. Планируемое размещение объектов капитального строительства. Планируемые к размещению объекты систем обслуживания территории.**

Изменениями в документацию по планировке территории **планируется** размещение физкультурно-оздоровительного комплекса в границах проекта планировки по поручению главы администрации городского округа «Город Калининград» от 30 ноября 2022г. № 40/пг.

Было принято решение о строительстве нового спортивного комплекса на территории общеобразовательной школы № 8 в связи с необходимостью расширения инфраструктуры для занятий физической культурой и спорта среди учеников образовательного учреждения. Учащиеся школы испытывают нехватку пространства для полноценных спортивных мероприятий и секций внутри школьных помещений.

#### **3.2.1. Объекты федерального значения. Объекты регионального значения Калининградской области. Объекты местного значения городского округа «Город Калининград»**

Размещение на территории в границах проекта внесения изменений в документацию по планировке территории объектов федерального значения, объектов регионального значения Калининградской области и объектов местного значения городского округа «Город Калининград» соответствующими документами территориального планирования не предусмотрено. Размещение иных объектов федерального значения, объектов регионального значения Калининградской области, за исключением предусмотренных документами территориального планирования, в границах проекта планировки в соответствии с частью 6 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается.



## ПРИЛОЖЕНИЕ