



Геоцентр

Муниципальное образование «Городской округ «Город Калининград»

**Общество с ограниченной ответственностью
«Городской центр геодезии»**

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236022
ОКПО 89573059, ОГРН 1253900007250, ИНН/КПП 3900042898/390001001

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

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

**ИЗМЕНЕНИЯ 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»**

03471-25-ППТ

г. Калининград, 2026 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Основная часть:

Раздел 1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж). Чертеж красных линий.	ПП - 1	1:1000

Раздел 2. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

Раздел 3. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа "Город Калининград"	ПП - 2	1:10 000
2.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства.	ПП - 3	1:1000
3.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.	ПП - 4	1:1000
4.	Вариант объемно-пространственного решения благоустройства территории	ПП - 5	1:1000

Раздел 4. Текстовая часть

Проект межевания территории

Приложения

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Директор

Н.С. Селютина

Начальник отдела

И.А. Панфилова

Инженер-проектировщик

Е.В. Чиркина

СПРАВКА ДИРЕКТОРА

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим Градостроительным, Земельным законодательством РФ, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм.

Директор

Н.С. Селютина

ИЗМЕНЕНИЯ 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»

03471-25-ППТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

**Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положение об очерёдности планируемого развития территории.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории
 - 1.1. Плотности и параметры застройки территории
 - 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
 - 1.2.1. Объекты жилого назначения
 - 1.2.2. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры
 - 1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры
 - 1.2.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения
 - 1.3. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки
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
3. Положение об очерёдности планируемого развития территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1 Плотность и параметры застройки территории.

Изменения в проект планировки территории, утвержденный 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» (далее – изменения в проект планировки территории) осуществлены в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях установления/уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства», «Предоставления коммунальных услуг», границ территорий общего пользования «Улично-дорожная сеть», которые закрепляются красными линиями.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных приказом Министерства градостроительной политики от 06 июня 2025 года № 182 (далее – Правила), территория, в отношении которой меняются проектные решения, находится в основном территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов (ЖИ-3/А), частично в зоне размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения (О-1/Д).

В зоне ЖИ-3/А для вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства в составе градостроительного регламента устанавливаются следующие предельные параметры:

1) «Для индивидуального жилищного строительства»:

- максимальная площадь земельного участка – 1200 м²;

- минимальная площадь земельного участка – 400 м²,

- максимальный процент застройки – 40%,

- минимальный процент озеленения – 40%,

- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования) – 10 м,

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м,

- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м,

- до границ земельного участка – 3 м.

Согласно п. 151 Правил предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе для размещения существующих объектов капитального строительства, устанавливаются в

соответствии с утвержденным проектом межевания территории при условии, что разница между размером образуемого проектом межевания территории земельного участка и предельным максимальным размером земельного участка, установленного градостроительным регламентом, не превышает предельный минимальный размер земельного участка, установленный градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

2) «Предоставление коммунальных услуг»:

- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению,

- минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению,

- максимальный процент застройки – не подлежит установлению,

- минимальный процент озеленения – не подлежит установлению,

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению,

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (п. 45, таблица 28), утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 29.09.2025 № 365-п, для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками (не более 3 этажей) коэффициент застройки принимается 0,2, плотность населения 40-45 чел./га.

Согласно СП 42.13330.2016, Приложение Б, Таблица Б.1 коэффициент плотности застройки для зоны застройки индивидуальными жилыми домами составляет 0,4.

Плотность застройки составляет 0,2 тыс. м²/га.

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

1.2.1. Объекты жилого назначения

Изменениями в проект планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов в количестве 7, предельной высотой 10,0 метров, этажностью 1 - 3 этажа.

Численность населения увеличится на 15 человек, соответственно, расчет потребности населения в объектах социальной инфраструктуры, а именно в дошкольных образовательных организациях, общеобразовательных

организациях, организаций здравоохранения данным проектом планировки не производится

1.2.2. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Изменениями в проект планировки территории предложена реконструкция фрагмента открытой осушительной сети, расположенной в восточной части рассматриваемой территории и принимающей в себя ливневые стоки с прилегающей территории, в закрытую систему отведения поверхностных сточных вод.

1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры

Территория, в отношении которой проектом планировки меняются проектные решения, ограничена улицами ул. Б. Окружная 3-я - ул. К. Цеткин - ул. Платова - ул. Неманская, к которым установлены красные линии документацией по планировке территории, утвержденной постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2020 № 14.

В целях обеспечения нормативным проездом планируемых к размещению индивидуальной жилой застройки установлены границы территории общего пользования – проезда, который заканчивается разворотной площадкой размером 15х15 метров, обеспечивающий возможность разворота спецтехники.

Предусмотрены следующие параметры улично-дорожной сети (проезда):

- ширина в красных линиях – 8-10 м;
- расчетная скорость движения – 30 км/ч;
- число полос движения – 1;
- ширина одной полосы движения – 3,50 м;
- общая ширина тротуара – 1,5 м.

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

Материалами Генерального плана городского округа «город Калининград», утвержденного в редакции постановления Правительства Калининградской области от 17 июня 2024 года № 197, в границах территории, в отношении которой изменениями в проект планировки территории меняются проектные решения, не планируется к размещению объектов местного значения.

В результате изменений в проект планировки территории, проектная численность населения не увеличивается на статистически значимое число, и

устанавливаемая зона размещения объектов капитального строительства (семи индивидуальных жилых домов) предусматривает обеспечение дополнительными местами в дошкольных и школьных образовательных учреждениях в границах существующей жилой застройки.

В связи с этим, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах проекта планировки не определялись.

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

Изменениями в проект планировки территории очередность размещения объектов капитального строительства не определялась.