



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# **ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ** (ООО "ЦИИ")

236029, г. Калининград, пер. Ганзейский, д.6, пом. IX, тел. + 7 (4012) 410 010

E-mail: kabaevdanil@mail.ru www.center39.ru

ИНН 3918502948 КПП 390601001 ОГРН 1113926043120

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ РАЗМЕЩЕНИЕ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ «СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОЕЗДА ОТ ПР-КТА ЛЕНИНСКОГО В РАЙОНЕ ДОМОВ №№ 9-11»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**РАЗДЕЛ 4. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Калининград, 2025

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»  
Свидетельство № И.005.39.1553.12.2011  
236001, Россия, г. Калининград, Ганзейский переулок 6  
Тел.: +7 (4012) 410-010, e-mail: [info@center39.ru](mailto:info@center39.ru)

Заказчик: Администрация  
ГО «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ РАЗМЕЩЕНИЕ  
ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ «СТРОИТЕЛЬСТВО  
ПРОЕЗДА ОТ ПР-КТА ЛЕНИНСКОГО В РАЙОНЕ ДОМОВ №№ 9-11»**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

РАЗДЕЛ 4. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Руководитель проекта

П.В. Черненко

Калининград, 2025

## **Общий состав проекта планировки территории с проектом межевания в его составе**

### **Проект планировки территории**

#### Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть;

Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов

#### Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Графическая часть;

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Пояснительная записка.

### **Проект межевания территории**

#### Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть;

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть

#### Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть;

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка

## Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### 1. Графическая часть:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)	ПП-3	1:1 000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	ПП-4	1:500
3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения автотранспорта	ПП-5	1:500
4.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП-6	1:500
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств со схемой границ территорий объектов культурного наследия, со схемой границ территорий, подверженных риску воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	ПП-7	1:500
6.	Схема конструктивных и планировочных решений	ПП-8	1:500

### 2. Пояснительная записка

## Оглавление

1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории .....	6
1.1. Общее описание территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки .....	6
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов .....	6
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения .....	9
4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов.....	9
5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории ..	9
6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории .....	10
7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами.....	10
8. Приложения .....	11

## **1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории**

### **1.1. Общее описание территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки**

Территория, в отношении которой разрабатывается Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейного объекта местного значения «Строительство проезда от пр-кта Ленинского в районе домов №№ 9-11» находится в границах муниципального образования «Городской округ «Город Калининград».

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки, согласно СП 131.13330.2020 «Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*», относится к II Б климатическому подрайону, к Западно-Европейскому району атлантико-континентальной области климата умеренных широт. Климат территории проекта планировки переходный к морскому. Зима короче и мягче, а лето прохладнее, чем в материковых районах. За год выпадает достаточно большое количество осадков. Погода относительно ветреная. Среднегодовая температура воздуха - 8,3°C. Климатические условия в целом оцениваются как благоприятные и не препятствуют размещению объекта улично-дорожной сети.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки, находится в центральной части г. Калининграда, примыкает к одной из основных магистральных улиц городского значения – Ленинскому проспекту. Территория проекта является застроенной территорией, окружена по периметру зданиями общественно-делового назначения этажностью 3, 4 и 5 этажей, находящимися по адресу: Ленинский пр-кт, дома 11, 13А и 7-9, соответственно. Градостроительная ситуация допускает возможность размещения объекта улично-дорожной сети.

## **2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов**

Границы зон планируемого размещения объекта улично-дорожной сети линейного объекта местного значения «Строительство проезда от пр-кта Ленинского в районе домов №№ 9-11» определены с учётом норм и требований, установленных:

- градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации;

- сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- сводом правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»,

- с учётом материалов генерального плана городского округа «Город Калининград» в ред. приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197,

- с учётом норм местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утв. решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432;

- а также с учётом результатов инженерных изысканий («Материалы и результаты инженерных изысканий», приложение к настоящей пояснительной записке).

Согласно материалам генерального плана городского округа «Город Калининград» в ред. приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197:

- карте планируемого размещения автомобильных дорог местного значения городского округа, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест); таблице 5 «Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты местного значения в области транспорта»;

- Положения о территориальном планировании генерального плана городского округа «Город Калининград», в границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки,

планируется размещение объекта – элемента улично-дорожной сети наименования «Строительство улицы местного значения», протяжённостью 0,06 км (в текстовых материалах генерального плана 0,006 км) с обустройством парковочного пространства (соответствующий условный знак на карте, строка 201 таблицы 5 Положения).

В соответствии с картой функциональных зон генерального плана, планируемую к размещению улицу местного значения в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки, с учётом норм местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», следует отнести к улицам в зонах жилой застройки.

С учётом положений пунктов 11, 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, границами зоны планируемого размещения улицы

местного значения являются красные линии, обозначающие границы территории общего пользования – улицы.

В соответствии с требованиями примечания 1 к таблице 11.2 свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в актуальной редакции, таблицей 1.2.1б местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», минимальная ширина улицы в зонах жилой застройки (улицы в жилой застройке) составляет 15 м.

Зона планируемого размещения линейного объекта местного значения «Строительство улицы местного значения» «Строительство проезда от пр-кта Ленинского в районе домов №№ 9-11», установленная в целях настоящего проекта, представляет собой Г-образную полосу минимальной шириной 15 м, при установлении границ которой были учтены границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН, места размещения объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН и по материалам инженерно-геодезических изысканий. При определении границ зоны планируемого размещения линейного объекта был **предварительно** принят вариант минимально обременительный (без планируемого сноса/демонтажа объектов капитального строительства и их частей) и, по возможности, учитывающий интересы собственников и владельцев земельных участков, объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки.

По требованию заказчика, от имени администрации городского округа «Город Калининград» - комитета городского развития и цифровизации администрации, исх. от 06.10.2025 № и-КГРиЦ-12086, границы зоны планируемого размещения линейного объекта местного значения «Строительство улицы местного значения» «Строительство проезда от пр-кта Ленинского в районе домов №№ 9-11» были изменены (уточнены) так, чтобы границы земельных участков, образуемых под территорию общего пользования и подлежащих изъятию для муниципальных нужд, соответствовали границам зоны транспортной инфраструктуры, установленным генеральным планом городского округа «Город Калининград». Изменение (уточнение) границы зоны планируемого размещения линейного объекта таким образом потребовало включения в зону планируемого размещения линейного объекта части земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132309:596, 467 кв. м, ВРИ «под административное здание с нежилыми помещениями, используемыми под офисы и кафе», 39:15:132309:600, 1 529 кв. м, ВРИ «под многоквартирный дом»

и, частично, объекта капитального строительства «Здание», кадастровый номер 39:15:132309:106, адрес: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 11. Пятиэтажное нежилое здание по Ленинскому пр-кту, д. 11 подлежит демонтажу (сносу).

### **3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения**

Линейные объекты, подлежащие реконструкции связи с изменением их местоположения в границах проекта планировки отсутствуют. Границы зон планируемого размещения таких объектов настоящим проектом планировки территории для целей настоящего проекта не устанавливались.

### **4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов**

Требования к предельным минимальным и (или) максимальным размерам земельных участков при размещении линейного объекта не применимы. При планируемом размещении линейного объекта, в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, требования градостроительных регламентов, в том числе, в части определения предельных параметров, неприменимы.

### **5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории**

Сохраняемые объекты капитального строительства, существующие и строящиеся на момент подготовки проекта планировки территории, на территории в границах проекта планировки отсутствуют. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с такими объектами для целей настоящего проекта не составлялась.

**6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории**

Объекты капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, в границах проекта планировки отсутствуют. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с такими объектами капитального строительства для целей настоящего проекта не составлялась.

**7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами**

Водные объекты (водоёмы, водотоки) в границах проекта планировки отсутствуют. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с такими объектами для целей настоящего проекта не составлялась.

## **8. Приложения**

- а) Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории
- б) Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории
- в) Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории
- г) Решение о подготовке документации по планировке территории с приложением задания