

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»**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

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»**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

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 по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ПП-2	1:5000
2.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий со схемой границ территорий объектов культурного наследия	ПП-4	1:2000
3.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП-4	1:2000
4.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	ПП-5	1:2000
5.	Вариант планировочных решений застройки территории	ПП-6	1:2000
6.	Ситуационная схема	Прил.1	1:10000

## Содержание текстовых материалов

Общая информация .....	7
1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	8
1.1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки (существующее положение).....	8
1.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно-планировочная организация .....	8
1.2.1. Границы зон размещения объектов капитального строительства .....	8
1.2.2. Зоны с особыми условиями использования территории.....	8
1.3. Территории и объекты жилой застройки. Системы социальной инфраструктуры. ....	9
1.4. Состояние и использование систем транспортного обслуживания .....	9
1.5. Состояние инженерной инфраструктуры.....	9
1.6. Возможные чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера .....	9
1.6.1. Возможные чрезвычайные ситуации природного характера .....	10
1.6.2. Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера .....	11
1.7. Выводы общей характеристики территории.....	12
1.8. Определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....	12
1.8.1. Элементы планировочной структуры и параметры их планируемого развития.....	12
1.8.2. Планируемое размещение объектов капитального строительства. Планируемые к размещению объекты систем транспортного обслуживания территории, объекты коммунальной инфраструктуры .....	13
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов .....	15
2.1. Решения ранее подготовленной градостроительной документации, действующей на территории в границах проекта планировки .....	20
3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	21
3.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Общие рекомендации.....	21
3.2. Обеспечение пожарной безопасности. ....	21
4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды .....	23
5. Обоснование очередности планируемого развития территории .....	24

## Общая информация

Внесение изменений в проект планировки территории осуществляется в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к утверждаемым частям проекта планировки территории.

Проектом вносятся изменения в утверждаемые графическую и текстовую части проекта планировки территории в части уточнения границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами:

- 39:15:140502:195, 39:15:140502:208 с видами разрешённого использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», «деловое управление»;
- 39:15:140502:205, 39:15:140502:206, 39:15:140502:207, 39:15:140502:209, 39:15:140502:210, 39:15:140502:193, 39:15:000000:19681, 39:15:000000:19672 с видом разрешённого использования «многоэтажная жилая застройка» или «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

в г. Калининграде на Острове Октябрьском.

Документация по планировке территории подготовлена по инициативе заказчика – ООО «Специализированный застройщик «Город Девелопмент».

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, технических регламентов, строительных норм и правил, санитарных правил и нормативов, иной нормативной документации, в том числе:

- Градостроительного кодекса РФ, федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ, федерального закона от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- федерального закона от 10.02.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 \*»;
- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- иной нормативной и нормативной правовой документации.

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

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

Территория в границах 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) находится в центральной части городского округа «Город Калининград», на Острове Октябрьском, земельные участки с кадастровыми номерами: 39:15:140502:195, 39:15:140502:208; 39:15:140502:205, 39:15:140502:206, 39:15:140502:207, 39:15:140502:209, 39:15:140502:210, 39:15:140502:193, 39:15:000000:19681 и 39:15:000000:19672.

Рельеф территории спокойный, с возвышением к северной границе территории, в относительных отметках от 1,7 м до 2,9 м с постепенным повышением к юго-восточной части территории. Площадь территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, составляет (суммарно, в 10 контурах) 7,06 га.

### **1.2. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно-планировочная организация**

В период подготовки проекта внесения изменений в проект планировки территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, не используется в хозяйственных целях. Архитектурно-планировочная организация территории отсутствует.

#### **1.2.1. Границы зон размещения объектов капитального строительства**

Территория, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, не используется для размещения объектов капитального строительства – зданий, строений, сооружений.

#### **1.2.2. Зоны с особыми условиями использования территории**

Согласно сведениям ЕГРН, территория, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, не находится в границах зон с особыми условиями использования территории.

Согласно материалам «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), часть территории внесения изменений находилась в границах санитарно-защитной зоны стадиона «Ростех-Арена», что соответствовало актуальным в 2021-2022 г.г. документам территориального планирования, градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград». С учётом: изменения карт зон с особыми условиями использования территорий документов территориального планирования, градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» в части отображения указанной санитарно-защитной зоны; отсутствия установленной

в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации санитарно-защитной зоны стадиона «Ростех-Арена»; отсутствия нормативных оснований для установления такой санитарно-защитной зоны, при внесении изменений в проект планировки территории санитарно-защитная зона стадиона «Ростех-Арена» не отображалась, её ограничения не учитывались.

### **1.3. Территории и объекты жилой застройки. Системы социальной инфраструктуры**

Объекты жилой застройки, объекты систем социальной инфраструктуры на территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, отсутствуют.

### **1.4. Состояние и использование систем транспортного обслуживания**

В границах территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, элементы систем транспортного обслуживания отсутствуют.

Вид транспорта, осуществляющий движение и перевозки на территории, сопредельной с территорией, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, – автомобильный. Доступ на территорию, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, осуществляется с ул. Аллея Чемпионов.

### **1.5. Состояние инженерной инфраструктуры**

В границах проекта планировки по состоянию в период подготовки документации по планировке территории объекты и сети инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения энергоресурсами территории проекта планировки, отсутствуют.

### **1.6. Возможные чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера**

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

- природные опасности: метеорологические; гидрологические; геологические опасные явления;
- природно-техногенные опасности: аварии на системах жизнеобеспечения; аварии на транспорте; аварии на взрывопожароопасных объектах.
- биолого-социальные опасности.

### **1.6.1. Возможные чрезвычайные ситуации природного характера**

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Климатические экстремумы – экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снеготпасы – это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С<sup>0</sup> и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С<sup>0</sup> и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других), срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев. С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди. Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размыв дорог. Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и, в связи с налипанием снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

Сильные туманы обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

Резкие перепады давления и температуры, экстремальные температуры приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно - сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25<sup>0</sup>С и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло - и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

Геологические опасные явления, землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Исходя из статистики сейсмологической обстановки на территории г. Калининграда следует, что существует вероятность возникновения:

- ЧС связанной с землетрясением интенсивностью не более 4-5 баллов.

Возможные в границах проекта планировки территории опасные метеорологические явления:

- сильный ветер, скорость ветра (включая порывы) 25 м/сек и более;
- очень сильный дождь, количество осадков 50 мм и более за 12 часов и менее;
- продолжительные сильные дожди, количество осадков 100 мм и более за период 12 часов, но не менее 48 часов.

### **1.6.2. Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера**

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

### **1.7. Выводы общей характеристики территории**

По своим характеристикам и состоянию территория, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, не используется в хозяйственных целях. В границах территории не размещены объекты капитального строительства – здания, строения, сооружения.

По своим характеристикам и с условием инженерного обеспечения территории, территория, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, может быть использована для размещения объектов многоквартирной жилой застройки.

### **1.8. Определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Задачами подготовки проекта планировки территории, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, являются: выделение элементов планировочной структуры; установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры; установление границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

#### **1.8.1. Элементы планировочной структуры и параметры их планируемого развития.**

Элементами планировочной структуры, в соответствии с приказом Минстроя России от 25.04.2017 г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры», является, в том числе: квартал; улично-дорожная сеть.

Кварталом является элемент планировочной структуры территории (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененный улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования. Улично-дорожная сеть (УДС) – это система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций. Границы УДС закрепляются красными

линиями. Территория, занимаемая УДС, относится к землям общего пользования транспортного назначения.

Каждая из частей территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, является элементом планировочной структуры – кварталом, ограниченным либо элементами улично-дорожной сети (улицами), как ЗУ КН 39:15:140502:195, 39:15:140502:208; 39:15:140502:207, 39:15:140502:209, 39:15:140502:210, 39:15:000000:19681 и 39:15:000000:19672, либо улицами и территориями общего пользования, за исключением улично-дорожной сети, как ЗУ КН 39:15:140502:205, 39:15:140502:206, 39:15:140502:193. Площадь элементов планировочной структуры – кварталов в границах территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки, составляют от 0,46 га до 0,80 га и 1,78 га.

Внесение изменений в проект планировки территории не приводит к изменению границ элементов планировочной структуры либо к образованию новых элементов планировочной структуры.

### **1.8.2. Планируемое размещение объектов капитального строительства. Планируемые к размещению объекты систем транспортного обслуживания территории, объекты коммунальной инфраструктуры**

Размещение объектов капитального строительства регионального значения Калининградской области, размещение объектов местного (муниципального) значения городского округа «Город Калининград» документами территориального планирования на территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, не планируется.

Размещение иных объектов капитального строительства, в отношении каждого из элементов планировочной структуры (совпадают с кадастровыми земельными участками), планируется (по перечню ЗУ КН) (с регламентом Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» утв. приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 № 182 (ПЗЗ) в части отнесения к территориальной зоне и установленной градостроительным регламентом высоты, этажности):

элементы планировочной структуры в границах кадастровых участков, отнесённых утверждённым проектом планировки территории к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зданий многофункциональной застройки общественно-делового центра, общественной и жилой:

- 39:15:140502:195, 39:15:140502:208 планируется размещение объектов гостиничного обслуживания в зданиях, соединённых на уровне первых этажей;

- 39:15:140502:210 планируется размещение объектов жилой застройки с пристроенными помещениями общественно-делового назначения;

элементы планировочной структуры в границах кадастровых участков, отнесённых утверждённым проектом планировки территории к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зданий многоэтажной жилой смешанной застройки:

- 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 объектов жилой застройки с пристроенными помещениями общественно-делового назначения.

Решениями изменений в проект планировки предполагается снижение средней (по кварталам территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки) этажности планируемой к размещению застройки по отношению к таковой, допускаемой регламентами Правил землепользования и застройки из расчёта суммарно, по всей территории внесения изменений, в 2,02 раза, с 19,82 этажей до 9,78 этажей.

При расчёте численности населения планируемой к размещению застройки в сравнении с расчётом утверждённого проекта планировки, по той же методике (с использованием нормативного коэффициента застройки), расчётная численность населения проекта внесения изменений в проект планировки составила 4,1 тыс. чел. против 8,3 тыс. чел. в утверждённом проекта планировки. Подробности расчёта приведены в таблицах ниже.

**Расчёт численности населения на территорию внесения изменений в проект планировки территории  
в параметрах застройки утверждённого проекта планировки**

	Этажн., сред.	Этажн., max	<b>ЗОНА ОКС, га</b>	<b>зона жил. застройки , га</b>	Коэфф. застройки	Коэфф. плотности	<b>ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ., тыс.м2</b>	<b>Площадь общая, тыс.м2</b>
Многоэтажная жилая, до 9 эт.	7,0	9,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	0,8	<b>0,0</b>	0,0
Многоэтажная жилая, до 12 эт.	10,0	12,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	1,2	<b>0,0</b>	
Многоэтажная жилая, до 18 эт.	14,0	18,0	<b>4,89</b>	<b>4,89</b>	0,4	1,2	<b>273,8</b>	403,4
Многоэтажная жилая, до 26 и более эт.	20,0	26,0	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	0,4	1,2	<b>85,6</b>	
Многофункциональная ОДЦ, жильё	10,0	12,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	1,2	<b>0,0</b>	
Многофункциональная ОДЦ, жильё	14,0	<b>18,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	1,2	<b>0,0</b>	
Многофункциональная ОДЦ, жильё	20,0	<b>26,0</b>	<b>1,10</b>	<b>0,55</b>	0,4	1,2	<b>44,0</b>	44,0
ОД	26,0		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	1,0	3,0	<b>0,0</b>	
ОД, торговые центры	8,0		<b>0,00</b>		1,0	3,0	<b>0,0</b>	44,0
ОД, офисная с многоуровн. парковками	18,0	22,0	<b>0,00</b>		1,0	3,0	<b>0,0</b>	
Многофункциональная ОДЦ (7,8), офисы			<b>0,00</b>				<b>0,0</b>	0,0
Общественная, спец. назначения	4,0		<b>0,00</b>		0,8	2,4	<b>0,0</b>	0,0
<i>в том числе, районные суды</i>			<b>0,00</b>					<b>44,0</b>
<i>в том числе, "Балтийская Долина"</i>			<b>0,00</b>					
Объекты коммунальн. инфраструктуры	2,0		<b>0,00</b>		0,6	1,8	<b>0,0</b>	44,0
Хранение автотранспорта								
			<b>7,06</b>	<b>6,51</b>			<b>403,4</b>	

Норма жилищной обеспеченности, м2	34
Размер домохозяйства, чел.	<b>2,1</b>

70600,0
---------

<b>Численность населения, тыс. чел.</b>	<b>8</b>
<b>Численность населения, тыс. чел.</b>	<b>8,3</b>

по жилищной обеспеченности
по размеру домохозяйства, обратный расчёт

Расчёт численности населения на территорию внесения изменений в проект планировки территории  
в параметрах застройки по предложениям ООО «Специализированный застройщик «Город Девелопмент»

	Этажн., сред.	Этажн., max	ЗОНА ОКС, га	зона жил. застройки , га	Коэфф. застройки	Коэфф. плотности	ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ., тыс.м2	Площадь общая, тыс.м2
Многоэтажная жилая, до 9 эт.	7,0	9,0	<b>3,63</b>	<b>3,63</b>	0,4	0,8	101,6	101,6
Многоэтажная жилая, до 12 эт.	10,0	12,0	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	0,4	1,2	34,2	
Многоэтажная жилая, до 18 эт.	14,0	18,0	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	0,4	1,2	52,5	
Многоэтажная жилая, до 26 и более эт.	20,0	26,0	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	0,4	1,2	10,2	96,9
Многофункциональная ОДЦ, жильё	10,0	12,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	1,2	0,0	
Многофункциональная ОДЦ, жильё	14,0	<b>18,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	1,2	0,0	
Многофункциональная ОДЦ, жильё	20,0	<b>26,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,4	1,2	0,0	226,5
ОД	15,0		<b>1,51</b>		1,0	3,0	226,5	
ОД, торговые центры	8,0		<b>0,00</b>		1,0	3,0	0,0	
ОД, офисная с многоуровн. парковками	18,0	22,0	<b>0,00</b>		1,0	3,0	0,0	0,0
Многофункциональная ОДЦ (7,8), офисы			<b>0,00</b>				0,0	
Общественная, спец. назначения	4,0		<b>0,00</b>		0,8	2,4	0,0	
<i>в том числе, районные суды</i>			<i>0,00</i>					226,5
<i>в том числе, "Балтийская Долина"</i>			<i>0,00</i>					
Объекты коммунальн. инфраструктуры	2,0		<b>0,00</b>		0,6	1,8	0,0	226,5
Хранение автотранспорта								
			<b>7,06</b>	<b>5,55</b>			<b>425,0</b>	
Норма жилищной обеспеченности, м2	34		55500,0					
Размер домохозяйства, чел.	2,1							
Численность населения, тыс. чел.	4		по жилищной обеспеченности					
Численность населения, тыс. чел.	4,1		по размеру домохозяйства, обратный расчёт					

ООО «Специализированный застройщик «Город Девелопмент» в целях подготовки изменений в проект планировки территории представлена концепция застройки территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки, и технико-экономические показатели планируемой к размещению жилой и общественно-деловой застройки.

Согласно указанной концепции, на территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки, могут быть размещены:

- жилая застройка, суммарная жилая площадь (площадь квартир (продаваемая)) 114 150 кв. м;

- площадь встроенных, пристроенных помещений общественно-делового назначения (площадь коммерческих объектов (продаваемая); первые этажи жилых домов, первый этаж многофункционального центра) 13 890 кв. м;

- площадь комнат гостиниц апартаментного типа (площадь апартаментов (продаваемая)) 10 000 кв. м;

- общая площадь многофункционального (офисно-гостиничного) центра 41 510 кв. м, в том числе: суммарная площадь офисных помещений (площадь офисов (арендопригодная)) 12 000 кв. м; площадь номерного фонда гостиниц 3\*, 4\* 16 000 кв. м.

Для расчёта численности населения с применением нормы жилищной обеспеченности, приняты показатели жилищной обеспеченности по материалам по обоснованию генерального плана городского округа «Город Калининград» (утв. приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17 июня 2024 года № 197), таблица 16.1 тома II книги 1 Проектная часть. Материалами по обоснованию генерального плана принята жилищная обеспеченность на 2025 год 34,5 кв. м/чел., на 2035 год 39,6 кв. м/чел. Для расчёта численности населения в целях настоящего проекта может быть принята норма 34,5 кв. м/чел. При этом численность населения территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки, составит: 114 150 (кв. м жилой площади): 34,5 (кв. м/чел) = (округлённо) 3 310 чел.

Для расчёта численности населения с применением среднего размера домохозяйства использованы данные Калининградстата. Размер домохозяйства в городском округе «Город Калининград» по данным Калининградстата составляет 2,1 чел. По материалам, представленным ООО «Специализированный застройщик «Город Девелопмент», количество квартир в планируемых к размещению жилых домах составляет 2 143. Численность населения жилой застройки при этом может составить 2 143 (квартиры) x 2,1 (чел.) = 4 500 чел. (принята в целях проекта).

При любом из способов расчёта, численность населения планируемой к размещению на территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки, значительно ниже той, которая установлена для этой же территории утверждённым проектом планировки. В связи с этим, перерасчёт обеспеченности территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки, объектами социальной инфраструктуры, объектами и сетями коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры не производился: инфраструктурных объектов, планируемых утверждённым проектом планировки достаточно для обеспечения нужд населения территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки.

Общая численность населения по всей территории Острова Октябрьского, принятая в «Проекте 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:

24,8 тыс. чел. (численность населения, ДПТ утв. приказом от 25 февраля 2022 № 104) + 0,4 тыс. чел (изменение численности населения, ДПТ утв. приказом от 08 сентября 2025 №316) – 3,8 тыс. чел. (изменение численности населения по настоящему проекту) = 21,4 тыс. чел.

Для численности населения 21,4 тыс. чел., т.е. для расчётной численности населения всей территории Острова Октябрьского, требуются объекты социальной инфраструктуры следующих параметров:

учреждения дошкольного образования 21,4 (тыс. чел.) x 72 (места на 1 тыс. населения; раздел 26 таблица 10 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утв. постановлением Правительства Калининградской области от 29 сентября 2025 №365-п) = 1 540 мест (в разделе 1.2.2 Объекты общественно-делового и иного назначения проекта планировки, утв. приказом от 25 февраля 2022 года № 104 приведено значение 1 020 мест; недостаток 520 мест);

учреждения среднего общего образования 21,4 (тыс. чел.) x 136 (мест на 1 тыс. населения; раздел 26 таблица 10 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утв. постановлением Правительства Калининградской области от 29 сентября 2025 №365-п) = 2 910 мест (в разделе 1.2.2 Объекты общественно-делового и иного назначения проекта планировки, утв. приказом от 25 февраля 2022 года № 104 приведено значение 2 200 мест; недостаток 710 мест).

Существует необходимость внесения изменений в проект планировки территории в границах 2-я эстакада - река Преголя - река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский» в отношении параметров и зон размещения объектов образования либо в отношении параметров объектов жилой застройки со снижением проектной (расчётной) численности населения Острова Октябрьского.

С учётом того, что недостаток мест в учреждениях образования относительно расчётного количества в утверждённом проекте планировки 2022 г. связан с изменением нормативов градостроительного проектирования и особенностей

подсчёта, необходимость внесения изменений в иные инфраструктурные решения – коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и проч. – отсутствует.

С учётом того, что настоящее внесение изменений в документацию по планировке территории приводит к уменьшению расчётной численности населения на территории внесения изменений с 8,3 тыс. чел. до 4,5 тыс. чел., более чем в 1,8 раз, необходимость внесения изменений в этих границах в решения утверждённого проекта планировки 2022 г. в решения в части социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры отсутствует.

Размещение в границах территории объектов социальной инфраструктуры проектом внесения изменений в проект планировки не планируется.

Изменение решений утверждённого проекта планировки в отношении объектов коммунальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры не планируется.

Нормируемые элементы благоустройства территории жилой застройки (детских игровых площадок, спортивных площадок, площадок отдыха и хозяйственных площадок) следует планировать к размещению на стадии архитектурно-строительного проектирования в границах земельных участков жилой застройки.

## **2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

### **2.1. Решения ранее подготовленной градостроительной документации, действующей на территории в границах проекта планировки**

Решения настоящего проекта планировки территории в части размещения объектов соответствуют документации по территориальному планированию, документации градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»: согласно материалам генерального плана городского округа «Город Калининград» (в редакции приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17 июня 2024 года № 197), территория в границах проекта планировки находится в границах функциональных зон: зоны смешанной и общественно-деловой застройки. Размещение объектов местного значения городского округа «Город Калининград» в границах территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, не планируется.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (утв. приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 № 182), территория в границах проекта планировки находится в границах различных подзон территориальной зоны с индексом ОЖ («Общественно-жилая застройка»).

Решениями документации по планировке территории, утв. 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», на территории, в отношении которой подготовлено внесение изменений в проект планировки, предлагалось размещение многофункциональной застройки общественно-делового центра, многоэтажной жилой смешанной застройки.

### **2.2. Соответствие программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры**

Программами комплексного развития систем инфраструктур городского округа «Город Калининград» не запланировано мероприятий, оказывающих влияние на территорию проектирования.

### **3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

#### **3.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Общие рекомендации**

Снижение возможных последствий ЧС природного характера – осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания – проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций – систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с федеральными законами от 21 декабря 1994 г. №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и в соответствии с «Методическими рекомендациями по реализации федерального закона от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах».

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

#### **3.2. Обеспечение пожарной безопасности.**

В соответствии с федеральным законом от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Федерации», вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов являются вопросами местного значения городского округа.

Для реализации федерального закона в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, округов в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями ст. 65-77 федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», при градостроительной деятельности при подготовке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать, а органы местного самоуправления городского округа контролировать в пределах своих полномочий, требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдение противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; соблюдение противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

В границах настоящего проекта планировки территории нет объектов, особые требования к размещению которых по техническому регламенту пожарной безопасности должен учитывать проектировщик.

Нормы федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» учтены при планировании размещения объектов улично-дорожной сети в границах проекта планировки. Размещение в границах проекта планировки тупиковых проездов не планируется, разворотные площадки следует предусмотреть в соответствии с п. 8.13 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», проектом не предусмотрены. Планировочные решения при размещении объектов капитального строительства – зданий, строений должны учитывать требования п. 8.17 свода правил СП 4.13130.2013, обеспечивать пожарную безопасность в части проезда пожарной техники к зданиям, сооружениям.

#### **4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. №131-ФЗ;

- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52-ФЗ;

- «Основы законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан» от 22.08.1993 г. №5487-1;

- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. №7-ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации объектов влечет административную ответственность. Деятельность юридических и физических лиц, осуществляемая с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, может быть приостановлена в судебном порядке.

## **5. Обоснование 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.

**Исходная документация. Приложения**