



Муниципальное образование «Городской округ «Город Калининград»

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

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

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

**Заказчик:** Хазипова К.Г.

**ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ОТ 25.12.2017 № 1821  
"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С  
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА – ГРАНИЦА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ –  
УЛ. Ю. ГАГАРИНА В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ" (С ИЗМЕНЕНИЯМИ,  
ВНЕСЕННЫМИ ПРИКАЗАМИ АГЕНТСТВА ПО АРХИТЕКТУРЕ,  
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 15 МАРТА 2022 ГОДА № 134,  
МИНИСТЕРСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ОТ 22 АВГУСТА 2024 ГОДА № 278)**

**02889-25-ППТ**

г. Калининград, 2025 г.

## **СОСТАВ ПРОЕКТА:**

### **Основная часть:**

#### **Раздел 1. Графические материалы:**

| <b>№№<br/>п/п</b> | <b>Наименование</b>                            | <b>Лист</b> | <b>Масштаб</b> |
|-------------------|------------------------------------------------|-------------|----------------|
| <b>1</b>          | <b>2</b>                                       | <b>3</b>    | <b>4</b>       |
| 1.                | Чертеж планировки территории (основной чертеж) | ПП - 1      | 1:500          |

#### **Раздел 2. Текстовая часть**

### **Материалы по обоснованию проекта планировки территории:**

#### **Раздел 3. Графические материалы:**

| <b>№№<br/>п/п</b> | <b>Наименование</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Лист</b> | <b>Масштаб</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| <b>1</b>          | <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>3</b>    | <b>4</b>       |
| 1.                | Схема расположения элементов планировочной структуры.                                                                                                                                                                                                                                                      | ПП - 2      | 1:5000         |
| 2.                | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства.                                                                                                                                                        | ПП - 3      | 1:500          |
| 3.                | Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. Схема расположения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. | ПП - 4      | 1:500          |
| 4.                | Вариант объемно-пространственного решения благоустройства территории                                                                                                                                                                                                                                       | ПП - 5      | 1:500          |

#### **Раздел 4. Текстовая часть**

**Проект межевания территории**

**Приложения**

**СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Директор

Н.С. Селютина

Начальник отдела

Л.П. Полякова

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 25.12.2017 № 1821  
"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С  
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА – ГРАНИЦА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ –  
УЛ. Ю. ГАГАРИНА В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ" (С ИЗМЕНЕНИЯМИ,  
ВНЕСЕННЫМИ ПРИКАЗАМИ АГЕНТСТВА ПО АРХИТЕКТУРЕ,  
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 15 МАРТА 2022 ГОДА № 134,  
МИНИСТЕРСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 22 АВГУСТА 2024 ГОДА № 278)

**02889-25-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 торгового назначения
  - 1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры
  - 1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры
  - 1.2.5. Объекты бытового обслуживания
  - 1.2.6. Объекты транспортной инфраструктуры
  - 1.2.7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения
  - 1.2.7. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки

**2. Положение об очерёдности планируемого развития территории**

# **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

## **1.1 Плотность и параметры застройки территории.**

Изменения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 25.12.2017 № 1821 "Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе" (с изменениями, внесенными приказами Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 15 марта 2022 года № 134, Министерства градостроительной политики Калининградской области от 22 августа 2024 года № 278) (далее – изменения в проект планировки территории), разработаны в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях:

- установления (изменения) границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;

- установления, изменения, отмены красных линий.

Изменениями в проект планировки территории:

- изменены (уточнены) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства – для индивидуального жилищного строительства и благоустройство территории;

- установлены границы территорий общего пользования, которые закреплены красными линиями.

В соответствии с картой градостроительного зонирования и градостроительным регламентам состава Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Калининград», утвержденных Приказом министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 года № 182, территория, в отношении которой проектом планировки территории изменены проектные решения, расположена в пределах двух территориальных зон: зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс «Ж-4») и зона озелененных территорий специального назначения (индекс «Сп-4»).

Зона Ж-4 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

В зоне Ж-4 для объектов индивидуального жилищного строительства устанавливаются следующие предельные параметры:

- максимальная площадь земельного участка – 1200 кв.м,
- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м,
- максимальный процент застройки – 40%,
- минимальный процент озеленения – 40%,

- 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.
- от границ земельного участка до строений и сооружений вспомогательного использования, не являющихся объектами недвижимости – 1 м;
- предельная высота зданий – 4 м.

Зона Сп-4 установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий зеленых насаждений, выполняющих защитную функцию, в том числе санитарно-защитных зон, разрывов.

Для зоны Сп-4 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

## **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**

Изменениями в проект планировки территории предусмотрено размещение на территории в границах проекта:

- одного объекта индивидуальной жилой застройки;
- одного объекта благоустройства территории;
- одного объекта транспортной инфраструктуры - проезда.

### **1.2.1. Объекты жилого назначения**

Изменениями в проект планировки территории предусмотрено размещение одного объекта капитального строительства в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Расчетная численность населения для одного индивидуального жилого дома составит 3-4 человека.

### **1.2.2. Объекты торгового назначения**

Изменениями в проект планировки территории границы зон размещения объектов торговли не устанавливаются.

### **1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры**

В соответствии с материалами Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17 июня 2024 года № 197 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград», на рассматриваемой территории размещение объектов социальной инфраструктуры не планируется. Устанавливаемая зона размещения объекта индивидуальной застройки предусматривает обеспечение дополнительными местами в дошкольных и школьных образовательных учреждениях в границах существующей жилой застройке.

Население, проживающее в районе ул. Орудийная – ул. Гагарина, обслуживается в средней общеобразовательной школе № 58 (по адресу: г. Калининград, ул. Артиллерийская, 61), в детском саду № 11 (по адресу: г. Калининград, ул. Орудийная, 30).

### **1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры**

Территория в границах проекта внесения изменений в проект планировки территории полностью обеспечена существующими инженерными коммуникациями, подключение к которым будет выполняться на основании соответствующей проектной документации, согласно техническим условиям, выдаваемым на объект заказчику-застройщику в установленном порядке.

На схеме расположения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры отражены существующие инженерные сети и сооружения, отраженные на топографической съемке.

### **1.2.5. Объекты бытового обслуживания**

Изменениями в проект планировки территории не предусмотрено размещение объектов бытового обслуживания.

### **1.2.6. Объекты транспортной инфраструктуры**

Изменениями в проект планировки территории планируется размещение одного элемента улично-дорожной сети (проезда): ширина в красных линиях – 15 м; расчетная скорость движения – 40 км/ч; число полос движения – 2 шт.; ширина одной полосы движения - 3 м; общая ширина тротуара – 1 м.

### **1.2.7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально**

## **допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения**

Объект транспортной инфраструктуры размещен в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (таб. 24 п. 205), и с учетом СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (таб. 11.6 п. 11.7).

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не приводятся, так как в соответствии с решениями настоящего проекта размещение новых объектов в границах зон планируемого размещения ОКС не приводит к статистически значимому увеличению численности населения территории и не требует внесения изменений в проект планировки территории в части обеспечения объектами и ресурсами инфраструктуры, в том числе, обеспечения объектами образования и здравоохранения.

### **1.2.8. Расчётная численность населения территории в границах проекта планировки**

В границах проекта внесения изменений в проект планировки территории планируется к размещению один объект индивидуальной жилой застройки.

По данным Калининградстата (Всероссийская перепись 2020 года / Том 8 «Число и состав домохозяйств») размер среднего частного домохозяйства городского округа "Город Калининград" составляет 2,1 человек, в соответствии с чем минимальная расчетная численность населения в границах рассматриваемой территории составит 3 человека.

### **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**

В результате внесения изменений в проект планировки территории, проектная численность населения не изменилась, поэтому дополнительные объекты и ресурсы инфраструктуры не требуются.

Материалами Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Калининград», утвержденного Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17 июня 2024 года № 197 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград», в границах территории, в отношении которой проектом планировки территории изменены проектные решения, не

планируется к размещению (строительство, реконструкция) объектов местного значения.

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, а также расчётная численность населения территории в границах проекта планировки не определялись.

## **2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления**

Изменениями в проект планировки территории, утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 25.12.2017 № 1821 "Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе" (с изменениями, внесенными приказами Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 15 марта 2022 года № 134, Министерства градостроительной политики Калининградской области от 22 августа 2024 года № 278, очередь размещения объектов капитального строительства не определялась.