



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ (ООО "ЦИИ")

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

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

ИНН 3918502948 КПП 390601001 ОГРН 1113926043120

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 декабря 2015 года № 2072 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - просп. Советский - ул. Марш. Борзова в Центральном районе» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Калининградской области от 09 ноября 2018 года №665, приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 14 мая 2020 года №198)

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

Заказчик: ООО «Техно девелопмент»

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 декабря 2015 года № 2072 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - просп. Советский - ул. Марш. Борзова в Центральном районе» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Калининградской области от 09 ноября 2018 года №665, приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 14 мая 2020 года №198)

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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. 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

Проект межевания территории

Основная (утверждаемая) часть

Раздел 5. Графическая часть. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7. Графическая часть. Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Основная утверждаемая часть проекта планировки территории

1. Графическая часть:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	ПП-1	1:2000
2.	Чертеж красных линий	ПП-2	1:2000

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
 Положение об очередности планируемого развития территории.

Содержание текстовых материалов (пояснительной записки)

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	6
1.1. Плотность и параметры застройки территории.....	6
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	8
1.2.1. Объекты жилого назначения. Объекты общественно-делового назначения.	9
1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры.	10
1.2.3. Объекты и сети коммунальной инфраструктуры	10
1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры. Улично-дорожная сеть.	10
2. Положение об очередности планируемого развития территории.	11

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 декабря 2015 года №2072 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - просп. Советский - ул. Марш. Борзова в Центральном районе» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Калининградской области от 09 ноября 2018 года №665, приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 14 мая 2020 года №198) подготовлен в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к основной части проекта планировки территории в части установления границ территорий общего пользования, установления (изменения) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Настоящим проектом внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 декабря 2015 года №2072, применительно к основной части проекта планировки территории, планируется:

- установление (изменение) красных линий территорий общего пользования;
- установление (изменение) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства: изменение границ зоны существующего размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, установление в отношении части территории зоны планируемого размещения объектов общественного и жилого назначения (объекты делового управления и среднеэтажная жилая застройка).

Размещение указанных объектов планируется при условии обеспечения устойчивого развития территорий в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, соответствующих решениям генерального плана муниципального образования Городской округ «Город Калининград», карте градостроительного зонирования и градостроительным регламентам состава Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской округ «Город Калининград».

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений в проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - просп. Советский - ул. Марш. Борзова в Центральном районе (далее также «проект внесения изменений»), в соответствии с Картой границ

территориальных зон Правил землепользования и застройки, находится в территориальных зонах, включая подзоны:

- ОЖ/В. Зона общественно-жилого назначения ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных жилых домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов общественно-делового и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительного регламента;

- Ж-3, Ж-4, Ж-2/А, ОЖ, Сп-4, ОЦ/А, П-4.

Объекты капитального строительства планируются к размещению, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в границах территориальной зоны ОЖ, подзона В.

В границах территориальных зон и подзон Ж-3, Ж-4, Ж-2/А, ОЖ, Сп-4, ОЦ/А, П-4, размещение объектов капитального строительства не планируется.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства относятся к объектам общественно-жилого назначения (объекты делового управления и дома жилой застройки средней этажности с встроенными объектами общественного назначения и сопутствующей инфраструктуры, объектами обслуживания населения).

В зоне ОЖ, подзона В, установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальная/минимальная площадь земельного участка не подлежат установлению. Для жилой застройки размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательства;

- минимальные отступы от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) для зданий жилой застройки средней этажности и для объектов делового управления, относящихся к «прочим видам разрешенного использования», 5,0 м; для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежат установлению;

- минимальные отступы от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом), минимальные отступы от границы земельного участка для всех видов разрешенного использования – 3,0 м;

- предельная высота здания для зданий жилой застройки и для объектов делового управления – 56 м; разработка проектной документации на объекты высотой более 30 метров должна осуществляться с учетом положительного заключения

главного архитектора Калининградской области, подготавливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области;

- максимальный процент застройки – 60% для жилой застройки средней этажности, 70,0% для объектов торговли (магазинов), объектов делового управления, относящихся к «прочим видам разрешенного использования»;

- минимальный процент озеленения – 25% для жилой застройки и 15% для «прочих видов разрешенного использования»;

- предельное количество надземных этажей – для зданий малоэтажной многоквартирной жилой застройки 4 этажа; для зданий среднеэтажной жилой застройки 8 этажей; для зданий многоэтажной жилой застройки – не подлежит установлению (в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства).

Иные, не указанные в настоящем разделе, параметры следует принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в действующей редакции, в соответствии со сводами правил, нормами безопасности, санитарными и иными нормативами.

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

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено размещение на территории проекта внесения изменений в проект планировки:

- объектов жилого назначения (жилая застройка средней этажности);
- объектов общественно-делового назначения (объектов делового управления, объектов торговли - магазинов);
- объектов благоустройства.

Границы территорий общего пользования улиц, проездов установлены с целью обеспечения доступа ко всем объектам жилого и иного назначения. Параметры объектов улично-дорожной сети приняты соответствующими решениям утверждённой документации по планировке территории проекта «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - просп. Советский - ул. Марш. Борзова в Центральном районе (утвержденного

постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 11 декабря 2015 года №2072 в редакции последующих изменений), без изменений.

1.2.1. Объекты жилого назначения. Объекты общественно-делового назначения.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение объектов:

- жилой застройки средней этажности. Проектом предусмотрено размещение семи жилых домов переменной этажности, 5-6 этажей. Суммарная площадь застройки составит 5 530 кв. м, общая площадь среднеэтажных жилых домов, включая встроенные нежилые помещения, составит 30 415 кв. м. Суммарная площадь жилых квартир – 23 502,5 кв. м. Численность населения планируемой к размещению жилой застройки, рассчитанная по норме жилищной обеспеченности, составит 0,68 тыс. чел.;

- объектов делового управления, иных объектов общественно-делового назначения (за исключением объектов социальной инфраструктуры). Проектом предусмотрено размещение зданий различной этажности: семь зданий этажность от 3 до 6 этажей, суммарная площадь застройки около 6 370 кв. м, суммарная общая площадь около 31 800 кв. м; одно здание переменной этажности 7-9 этажей, площадь застройки 1 060 кв. м, общая площадь здания 8 945 кв. м; одно здание переменной этажности – архитектурной доминанты этажностью 8-13-15-22 (88 м) этажа, площадь застройки 965 кв. м, общая площадь здания 16 945 кв. м. При проектировании архитектурной доминанты рассматривался вариант размещения 33-этажного здания высотой до 132 м. Размещение здания высотой более 56 м (более 18 этажей) возможно исключительно в порядке изменения регламента Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (внесения изменений в Правила, отклонений от предельных параметров разрешённого строительства). Суммарная общая площадь зданий общественно-деловой застройки в указанных параметрах составит 57 700 кв. м.

- объекта торговли – магазина. На территории площадью 631 кв. м допускается размещение объекта капитального строительства, площадь застройки 440 м, общая площадь здания до 1 890 кв. м.

Указанные параметры планируемого для размещения объектов жилого назначения, объектов общественно-делового назначения могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования при условии соответствия указанных объектов строительным нормам и требованиям градостроительных регламентов.

1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры.

Проектом внесения изменений в проект планировки предусмотрено размещение в жилой застройке встроенного объекта детского дошкольного образования – вместимостью 105 воспитанников.

1.2.3. Объекты и сети коммунальной инфраструктуры

Размещение сетей коммунальной инфраструктуры следует планировать в границах красных линий улично-дорожной сети и на сопредельной с ними территории. Размещение объектов коммунальной инфраструктуры следует планировать на стадии архитектурно-строительного проектирования, с учётом ранее утверждённой документации по планировке территории и мероприятий, предусмотренных Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 г. Размещение объектов коммунальной инфраструктуры для обслуживания объектов жилого назначения, допускается в зонах планируемого размещения таких объектов.

Проектом внесения изменения не предусматривается изменений в части размещения объектов и сетей коммунальной инфраструктуры.

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры. Улично-дорожная сеть.

Настоящим проектом внесения изменений в проект планировки территории планируются к размещению объекты – элементы улично-дорожной сети и объекты благоустройства.

В северо-западной части территории проекта, в границах элемента планировочной структуры - территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети), планируется размещение сооружений – объектов транспортной инфраструктуры, мест для хранения автотранспорта в зоне размещения таких объектов площадью 2 437 кв. м суммарной вместимостью 68 машино-мест. В западной части территории проекта планируется размещение элемента улично-дорожной сети на участке территории площадью 1 155 кв. м – проезда протяжённостью 90 метров.

Доступ к объектам жилой застройки предусмотрен с ул. Каштановая аллея и ул. Красная.

2. Положение об очередности планируемого развития территории.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории не выделяется этапов (очерей) планируемого развития территории, включая этапы (очереди) проектирования.

Развитие территорий, проектирование и размещение объектов капитального строительства следует осуществлять в соответствии с целесообразностью, спросом на их размещение и техническими возможностями.