

**ИЗМЕНЕНИЯ 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»**

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

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»
Свидетельство № И.005.39.1553.12.2011

Заказчик: ООО «Специализированный
застройщик «Смоленское»

**ИЗМЕНЕНИЯ 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»**

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

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Инженер

Н.С. Заблоцкий

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

П.В. Черненко

Материалы проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|-------------------|------------------------------|-------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертёж планировки территории | ПП-1 | 1:500 |

Содержание текстовых материалов

| | |
|--|----|
| 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства..... | 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 | 7 |
| 1.2.1. Объекты жилого назначения | 7 |
| 1.2.2. Объекты производственного, общественно-делового и иного назначения | 8 |
| 1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры | 8 |
| 1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры..... | 8 |
| 1.2.5. Объекты социальной инфраструктуры | 9 |
| 2. Положение об очерёдности планируемого развития территории | 10 |

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, объектов капитального строительства

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Подготовка проекта 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), осуществлена в соответствии с определениями части 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства.

Территория, в отношении которой проектом внесения изменений в проект планировки территории меняются проектные решения, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в редакции приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 14 октября 2024 г. № 362 расположена в границах территориальной зоны общественно-жилого назначения (индекс «ОЖ/26-о», далее – зона ОЖ/26-о).

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение объекта многоэтажной жилой застройки, вид разрешённого использования (ВРИ) – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код ВРИ 2.6, в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140505:270 в соответствии с проектом строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, архитектурно-градостроительный облик которого согласован архитектурно-градостроительным советом Калининградской области.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖ/26-о для ВРИ «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка»:

- минимальная и (или) максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;

- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений (при наличии встроенных помещений общественного назначения): для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки: не подлежит установлению; предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснование расчётных

значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

- минимальный процент озеленения: не подлежит установлению; предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснование расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

- предельное количество надземных этажей – 26 этажей.

Плотность и параметры застройки территории, определенные в целях настоящего проекта внесения изменений в проект планировки территории, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖ/26-о:

- максимальный процент застройки 60%;

- предельное количество надземных этажей – 26 этажей.

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

Генеральным планом городского округа «Город Калининград, утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06 июля 2016 года № 225 (с последующими изменениями, далее – Генеральный план) в границах территории, в отношении которой проектом планировки территории меняются проектные решения, не планируется размещение объектов местного значения, в том числе развитие улично-дорожной сети.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории устанавливаются границы зоны планируемого размещения объекта многоэтажной жилой застройки в районе ул. Солнечный бульвар – ул. Героя России Р. Филиппова, в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:140505:270.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение объекта капитального строительства жилого назначения – объекта многоэтажной жилой застройки, многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

Характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства:

- количество надземных этажей 26;

- площадь застройки 6 746,0 кв. м;

- площадь объекта капитального строительства 105 314 кв. м, в том числе: общая площадь жилых помещений (квартир; без учета лоджий и балконов)

56 275,6 кв. м, количество квартир 1 487 шт., площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения 6 625,0 кв. м.

Расчётное количество жителей (расчёт по норме жилищной обеспеченности) 1 876 чел.

Характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства приведены в целях подготовки изменений в проект планировки территории и могут быть уточнены (изменены) на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии соответствия изменённых характеристик требованиям градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки

1.2.2. Объекты производственного, общественно-делового и иного назначения

Размещение объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения, в том числе, объектов социальной инфраструктуры, проектом внесения изменений в проект планировки территории не планируется.

1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Проектом внесения изменений в проект планировки территории учтены существующие, а также планируемые инженерные коммуникации в составе утвержденной приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104 документации по планировке территории.

Изменения в части планируемого размещения объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры не планируются.

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение мест хранения личного автомобильного транспорта жителей в подземной автостоянке вместимостью 522 машиноместа.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории учтены установленные красные линии улично-дорожной сети в составе, утвержденной приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104 документации по планировке территории.

Изменения в части планируемого размещения объектов – элементов улично-дорожной сети не планируются.

1.2.5. Объекты социальной инфраструктуры

В связи с незначительным, по сравнению с утверждённым проектом планировки территории в границах 2-я эстакада – река Преголя-река Старая Преголя в районе «Остров Октябрьский в городе Калининграде, ростом численности населения, дополнительных объектов социальной инфраструктуры не требуется.

Изменения в части планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры не планируются.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, иных объектов настоящим проектом планировки не установлены.

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства указанных объектов составляет 8 лет, до 2033 года.

Изменения
в документацию по планировке территории, утвержденную приказом агентства по архитектуре, градостроению и
перспективному развитию калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104

Приложения