

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,**

утвержденный постановлением администрации городского округа  
«Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506 «Об утверждении проекта  
планировки территории с проектом межевания в его составе территории в  
границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – проспект  
Советский в Центральном районе»

**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 «Автокомфорт»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,**

утвержденный постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – проспект Советский в Центральном районе»

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

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Инженер

Н.С. Заблоцкий

г. Калининград, 2024 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:

<b>№№ 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	ПП-1	1:250

## 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 торговли и делового назначения .....	7
1.2.3. Объекты социальной инфраструктуры .....	7
1.2.4. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры .....	8
1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры .....	8
1.2.6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры .....	8
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории .....	8

## **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 постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – проспект Советский в Центральном районе» (с изменениями, внесенными приказами агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 02 ноября 2021 года № 465 и от 19 октября 2021 года № 421) (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 и исправления технической ошибки.**

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», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017 года № 339 (с последующими изменениями, далее – Правила землепользования и застройки), расположена в границах территориальной общественно-деловой и коммерческо-торговой зоне (индекс «О-5», далее – зона О-5).

Проектом внесения изменений в проект планировки территории установлены границы зоны планируемого размещения объекта гостиничного обслуживания.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-5 приняты в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки.

Предельные параметры разрешенного строительства для объекта гостиничного обслуживания:

#### **Предельные размеры земельных участков:**

- минимальная и (или) максимальная **площадь** земельного участка не подлежит установлению.

**Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений:**

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 метров;

- от границ земельного участка - 3 метра.

#### **Предельная высота зданий, строений, сооружений:**

- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования) – 20 метров;

- максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства – 7 метров.

Иные предельные параметры.

- максимальный процент застройки- 70 %;
- минимальный процент застройки - 15%.

Предельное количество надземных этажей - в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства, которое составляет 20 метров.

## **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 гостиничного обслуживания («Апарт-отель») по ул. Ломоносова - ул. Гурьева в г. Калининграде в пределах земельного участка с кадастровым номером 39:15:120721:731.

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

Проектом внесения изменений в проект планировки территории границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения не устанавливаются, что, соответственно, не приведет к увеличению численности населения территории, поэтому не потребует изменений в проект планировки территории в части обеспечения объектами и ресурсами инфраструктуры, в том числе и здравоохранения.

### **1.2.2. Объекты торговли и делового назначения**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории планируется размещение объекта гостиничного обслуживания.

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

Проектом внесения изменений в проект планировки территории вносятся изменения в части размещения учреждения здравоохранения районного значения (поликлиника на 50 посещений), в отношении которого действующим проектом планировки территории границы зон планируемого размещения как объекта



капитального строительства не устанавливались. Проектом планируется размещению объект гостиничного обслуживания.

Данное решение не противоречит Генеральному плану, согласно которому на данной территории не планируются к размещению объекты здравоохранения, а также Правилам землепользования и застройки, так в перечне видов разрешенного использования территориальной зоны О-5 значатся объекты гостиничного обслуживания и не значатся поликлиники.

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

Проектом внесения изменений в проект планировки территории учтены существующие, а также планируемые инженерные коммуникации в составе утвержденной постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506 документации по планировке территории. Изменения в части коммунальной (инженерной) инфраструктуры не планируются.

#### **1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории учтены установленные красные линии улично-дорожной сети в составе утвержденной постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 22 апреля 2013 года № 506 документации по планировке территории. Изменения в части улично-дорожной сети не планируются.

#### **1.2.6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры**

Расчеты потребности в ресурсоснабжении не приводятся, так как утвержденным проектом планировки территории не устанавливались применительно к территории проектирования границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

## **2. Положение об очередности планируемого развития территории**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории этапы проектирования, строительства не выделяются.

## **Приложения**