



Государственная регистрация  
от 24.01.2025 № ГР/29/2025

**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

24 января 2025 г. № 17  
Калининград

**Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:130508:17, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 231, подлежащего комплексному развитию незастроенной территории**

По инициативе ООО «Светлогорская горка» (далее – инициатор), в соответствии с частью 2 статьи 42, частью 3 статьи 43, частью 3 статьи 45, частью 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», Правилами подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 02 февраля 2024 года № 112, по результатам проверки разработанной в целях комплексного развития незастроенной территории документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 01 ноября 2024 года № 7615-МГП, с учетом протокола публичных слушаний от 20 декабря 2024 года, заключения о результатах публичных слушаний от 23 декабря 2024 года № и-КГРиЦ-13956 **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории с проектом межевания в его составе в отношении земельного участка с кадастровым

номером 39:15:130508:17, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 231, подлежащего комплексному развитию незастроенной территории (далее – документация по планировке территории).

2. Отделу документации по планировке территории Министерства градостроительной политики Калининградской области (Марковой И.А.) со дня вступления в силу настоящего приказа:

1) обеспечить хранение документации по планировке территории;

2) в течение пяти рабочих дней направить уведомления со дня утверждения документации по планировке территории инициатору и в течении семи дней в администрацию городского округа «Город Калининград» об утверждении документации по планировке территории, применительно к территории которой принято такое решение.

3) в течение семи рабочих дней со дня утверждения документации по планировке территории направить в государственное бюджетное учреждение «Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» сведения, документы, материалы для размещения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и обеспечить размещение документации по планировке территории на сайте Министерства градостроительной политики Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://mingrad.gov39.ru>.

3. Приказ подлежит государственной регистрации.

4. Приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



К.А. Подскребкина



УТВЕРЖДЕН  
приказом Министерства  
градостроительной политики  
Калининградской области  
от 24 января 2025 г. № 17

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 39:15:130508:17, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. КАЛИНИНГРАД, УЛ. А. НЕВСКОГО, ДОМ 231, ПОДЛЕЖАЩЕГО  
КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

**1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»**

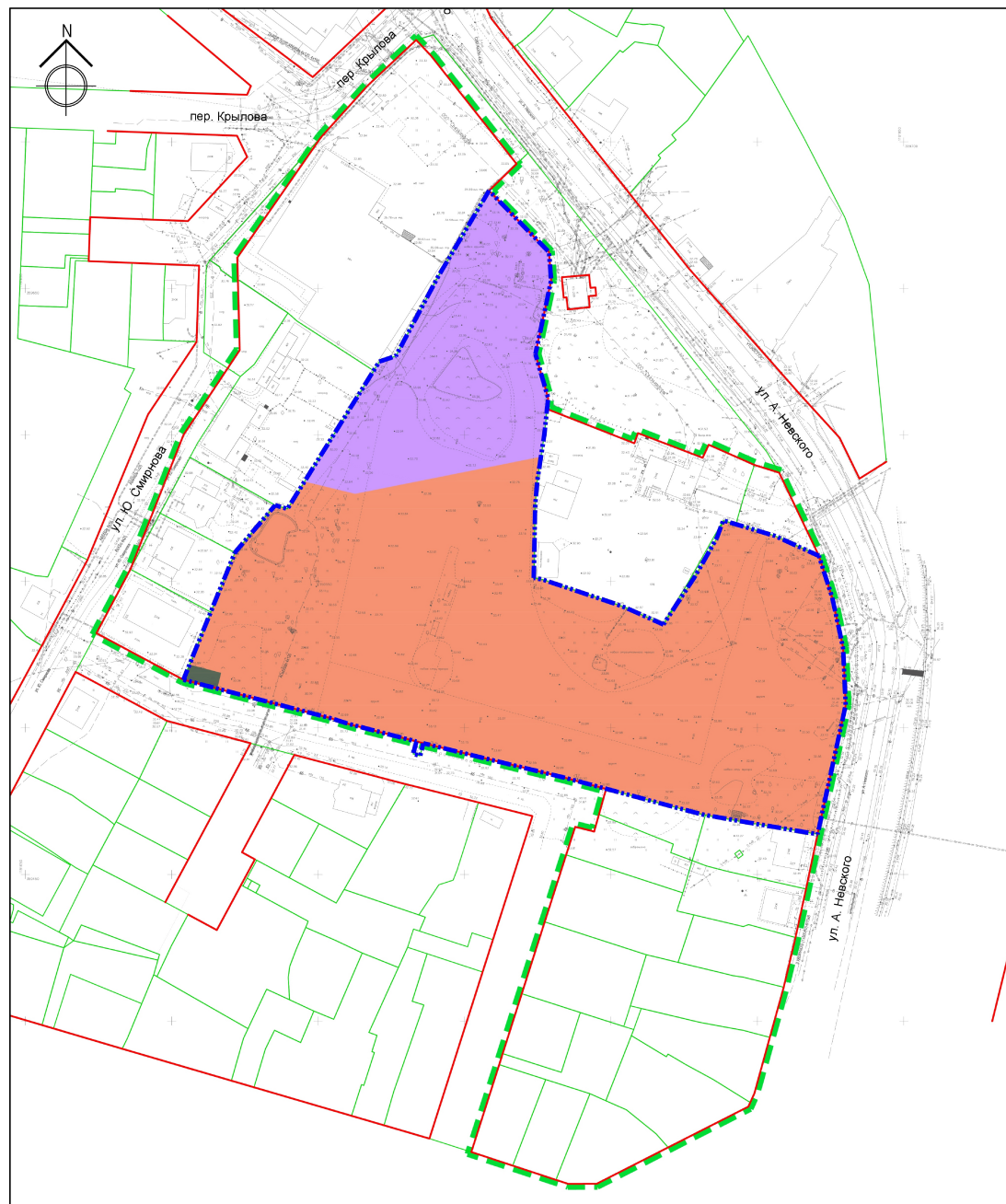
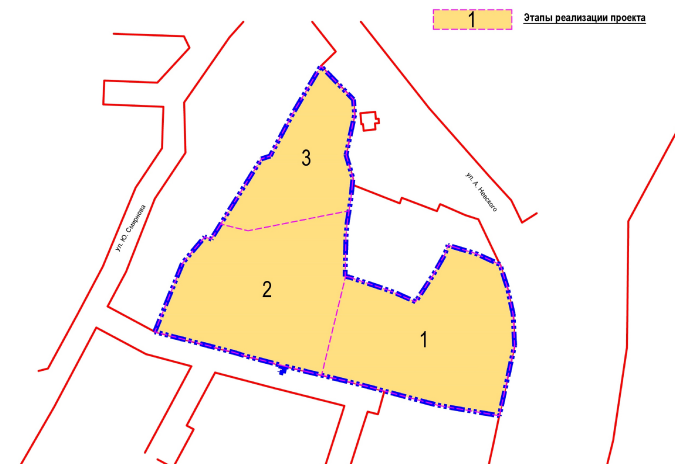


Схема очередности планируемого развития территории  
М 1:2000



#### Условные обозначения

- — — — — Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- — — — — Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕТРН
- — — — — Красные линии существующие

#### Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- среднеэтажной жилой застройки
- общественно-делового назначения
- объекты коммунального назначения

#### Границы существующих элементов планировочной структуры

- — — — — Квартал

#### Примечания:

- Данным проектом планировки красные линии не устанавливаются, не отменяются. Красные линии установлены ранее разработанной документацией по планировке территории. Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского - ул. С. Оружейная 4-й в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северный" в Ленинградском районе г. Калининграда, утвержденной приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 19.08.2021 № 347
- Документация по планировке территории разработана в отношении части, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, поэтому границы планируемых элементов планировочной структуры данным проектом не устанавливаются

Заказчик: ООО "Светлогорская Горка"

Должн-ть	Фамилия	Подпись	Дата	Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в отношении земельного участка с КН 39:15:130508:17, расположенного по адресу: г. Калининград, ул.А.Невского, дом 231, подлежащему комплексному развитию незастроенной территории		
Рук. проек.	Челыгина Н.И.		06.24			
Исполнил	Граф Д.Д.		06.24	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть Раздел 1. Графическая часть	стадия	лист
					ПП	1
				Чертеж планировки территории	ООО"НИКОР ПРОЕКТ"	

Формат А2

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

#### **1.1. Характеристика планируемого развития территории**

Проект планировки территории в отношении земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) 39:15:130508:17, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 231, подлежащему комплексному развитию незастроенной территории (далее – проект планировки территории), выполнен в целях устойчивого развития территории, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан в границах части элемента планировочной структуры, на котором расположен земельный участок с КН 39:15:1305508:17 площадью 21 833 кв.м по адресу: ул. А. Невского, дом 231, г. Калининград.

Генеральным планом городского округа «город Калининград», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06 июля 2016 года № 225 (с изменениями и дополнениями, далее – Генеральный план), земельный участок с КН 39:15:130508:17 отнесен к функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки, предназначенной для застройки общественно-деловыми и жилыми зданиями и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой. Незначительная часть территории (11 м<sup>2</sup>) отнесена к зоне транспортной инфраструктуры. В границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, материалами Генерального плана не планируется размещение объектов местного значения и развитие улично-дорожной сети.

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- среднеэтажной жилой застройки;
- объектов общественно-делового назначения (деловое управление, магазины, общественное питание);
- объекта коммунального назначения.

Границы территорий общего пользования, которые закрепляются красными линиями, данным проектом планировки не устанавливались (учтены существующие красные линии, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории).

По карте градостроительного зонирования Правил землепользования

и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 января 2017 года № 339 (с изменениями и дополнениями, далее – Правила), земельный участок с КН 39:15:130508:17 расположен в границах территориальной зоны общественно-жилого назначения (ОЖ).

Для дальнейшего развития проектируемой территории в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:130508:17, подлежащему комплексному развитию незастроенной территории, установлены границы зон планируемого размещения объектов: среднеэтажной жилой застройки; объектов среднеэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенным объектом дошкольного, начального и среднего общего образования; объекта многофункционального использования, которое включает в себя объекты делового управления, магазины, общественное питание; объекта коммунальных услуг.

В перечне видов разрешенного использования в составе градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ значатся виды разрешенного использования, предложенные данным проектом:

- среднеэтажная жилая застройка;
- предоставление коммунальных услуг;
- деловое управление;
- магазины;
- общественное питание.

На карте градостроительного зонирования Правил территория, в отношении которой разработан проект планировки территории, обозначена как территория, подлежащая комплексному развитию (КРТ) № 4 «ул. А Невского».

#### 1.1.1. Плотность застройки территории

Граница территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, совпадает с границей территории, предусмотренной для комплексного развития.

Площадь территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, составляет 2,18 га.

Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны «Застройка среднеэтажными жилыми домами» определены в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года №1034/пр (приложение Б, обязательное), согласно которым нормативный коэффициент плотности застройки составляет 0,8, проектом планировки территории определен коэффициент плотности застройки – 0,75.

Плотность планируемой к размещению застройки для среднеэтажной жилой застройки составит 6,9 тыс.кв.м общей площади на 1 га.



Выход общей площади, планируемых при комплексном развитии территории квартир, составляет ориентировочно 10 573,6 кв. м. общей площади жилого фонда. Расчетное население – 0,35 тыс. человек.

Согласно пункту 2.6.1. местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 26 декабря 2016 года № 432 (с изменениями и дополнениями, далее – местные нормативы), средняя обеспеченность жильем по городскому округу на 2025-2030 г.г. составит – 34,9 кв.м/чел.

### 1.1.2. Параметры застройки территории

Данным проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

#### Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)

Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 20% общей площади помещений жилого дома.

Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка (м<sup>2</sup>) – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка (м<sup>2</sup>) – не подлежит установлению.

Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 метров;
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 метра;
- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежат установлению;
- от границ земельного участка – 3 метра;
- от границы земельного участка до хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 1 метр.

Предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 метров.

Иные предельные параметры:

- максимальный процент застройки – 60%;
- минимальный процент озеленения – 25%;
- предельное количество надземных этажей – количество этажей 8.

#### Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)

Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков. очистку и уборку объектов недвижимости.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежит установлению.

#### Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии и т.д).

Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка ( $m^2$ ) – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка ( $m^2$ ) – не подлежит установлению.

Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 метров;
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 метра;
- от границ земельного участка – 3 метра;
- от границы земельного участка до хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 1 метр.

Предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 метров.

Иные предельные параметры:

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

#### Деловое управление (код 4.1)

Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность.

Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка ( $\text{м}^2$ ) – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка ( $\text{м}^2$ ) – не подлежит установлению.

Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 метров;
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 метра;
- от границ земельного участка – 3 метра;
- от границы земельного участка до хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 1 метр.

Предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 метров.

Иные предельные параметры:

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

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы для встроенных в многоквартирные жилые дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания – не подлежат установлению.

#### Магазины (код 4.4)

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м

Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка ( $\text{м}^2$ ) – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка ( $\text{м}^2$ ) – не подлежит установлению.

Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 метров;
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 метра;
- от границ земельного участка – 3 метра;
- от границы земельного участка до хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 1 метр.

Предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 метров.

Иные предельные параметры:

- максимальный процент застройки – 70%;
- минимальный процент озеленения – 20%.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы для встроенных в многоквартирные жилые дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания – не подлежат установлению.

#### Общественное питание (код 4.6)

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

В границах территориальной зоны ОЖ предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка ( $m^2$ ) – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка ( $m^2$ ) – не подлежит установлению.

Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 метров;
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 метра;
- от границ земельного участка – 3 метра;
- от границы земельного участка до хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 1 метр.

Предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 метров.

Иные предельные параметры:

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

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы для встроенных в многоквартирные жилые дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания – не подлежат установлению.

- 1.2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности  
объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур  
и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной  
доступности указанных объектов для населения в границах территории  
«Улица А. Невского»

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности		Примечания
		Единица измерения	Расчетное значение	Единица измерения	Расчетное значение	
1	2	3	4	5	6	7
1	Расчетная плотность населения	чел./га	198		не нормирует - ся	-
2	Дошкольные образовательные организации общего типа	мест на 1000 жит. объектов на территорию	72 х 0,35= 25 мест не менее 1	м	300	Проектом предлагается размещение частной дошкольной образовательной организации на 25 мест, встроен – но-пристроенной в многоквартирном жилом доме
3	Общеобразова - тельные организации среднего общего образования	мест на 1000 жит. объектов на территорию	102 х 0,35= 36 мест	м	500	За пределами проекта планировки территории
4	Объекты здравоохранения					
4.1	Амбулаторно- поликлинические учреждения (в том числе с размещением в первых этажах многоквартирных домов)	Посещений в смену на 1000 жителей	185,1 х 0,35 = 65 мест	м	1000	Проектом предлагается размещение амбулаторно- поликлинические учреждения в 1-ых этажах многоквартирных жилых домов
4.2	Аптеки	объектов на территорию	не менее 1 аптеки	1	500	Проектом предлагается размещение аптеки в 1-ом этаже многоквартирного жилого дома
5	Защитные сооружения гражданской обороны (убежища, укрытия)	мест на 1000 чел. населения, оставшего - ся после эвакуации объектов на территорию	1000х0,35 =350 Не менее 2 (На 175 чел, площадью по 130 кв.м каждый)	мест	500	Проектом предлагается размещение 2-ух защитных сооружений гражданской обороны в первых этажах многоквартирных жилых домов

1	2	3	4	5	6	7
6	Пункт охраны общественного порядка	Объект на территорию	1	м	500	В составе многофункционального центра

1.3. Характеристика 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

Проектом планировки территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства жилого назначения со встроенно-пристроенными объектами обслуживания; объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры; объектов транспортной инфраструктуры (элементов улично-дорожной сети-проезды); благоустройство дворовых территорий.

Данный проект планировки территории предусматривает:

- строительство среднеэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными объектами обслуживания;
- формирование системы внутренних проездов и стоянок, инженерных коммуникаций для планируемой застройки;
- строительство многофункционального центра;
- строительство трансформаторной подстанции (далее – ТП).

#### 1.3.1. Объекты жилого назначения

Проектом планировки предусмотрено размещение двух многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания:

Дом № 1

- площадь земельного участка - 8 687 кв.м;
- площадь застройки - 2 197,60 кв.м;
- общая площадь квартир - 5 286,82 кв.м;
- общая площадь встроенных нежилых помещений - 1 064,0 кв.м;
- в том числе общая площадь ДОО - 360,0 кв.м

Дом № 2

- площадь земельного участка - 8 428 кв.м;
- площадь застройки - 2 123,23 кв.м;
- общая площадь квартир - 5 286,82 кв.м;
- общая площадь встроенных нежилых помещений - 1 050,0 кв.м;

Расчетное количество населения - 350 чел., общая площадь жилого фонда - 10 573,6 тыс. кв. м.

#### 1.3.2. Объекты социальной инфраструктуры

В соответствии с местными нормативам расчётная (нормативная) вместимость объектов социальной инфраструктуры составляет:

1) Дошкольные образовательные организации – 72 места на 1000 чел, вместимость –  $72 \times 0,35 = 25$  мест. Общая площадь ДОО – 360,0 м<sup>2</sup>.

2) Общеобразовательная организация – средняя общеобразовательная школа – 102 места на 1000 чел., вместимость –  $(102 \times 0,35) = 36$  мест.

В границах проекта планировки отсутствует территория для размещения общеобразовательной организации среднего общего образования в границах 500 м радиуса доступности, в таком случае допускается размещение школ на расстоянии транспортной доступности, которая составляет 15 минут для учеников школ I уровня (начальная школа) и 30 минут для учеников школ II - III уровня (основная или неполная средняя, средняя школа).

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено:

- использование существующей школы на улице Герцена, 35 с транспортной доступностью – 12-15 минут;

- строительство частного, встроенного в планируемый к размещению многоквартирный дом на территории данного проекта планировки детского образовательного дошкольного учреждения на 25 мест.

### 1.3.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

В границах территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, предусмотрены следующие объекты местного (муниципального значения): сети водоснабжения (водопровод), линия эл/передачи кабельная высокого напряжения, линия связи, газопровод, канализация, ТП, очистные сооружения дождевой канализации.

Развитие инженерной инфраструктуры внутри планируемой территории

#### Электроснабжение

Расчетная суммарная электрическая нагрузка, планируемых к размещению, при комплексном развитии рассматриваемой территории, многоквартирных жилых домов и объектов обслуживания, приведённая к шинам 0,4 кВ питающих подстанций 15/0,4 кВ составляет 427 кВт суммарно.

Устройство электрических сетей для планируемых к размещению, в соответствии с настоящим проектом планировки, многоквартирных домов и объектов обслуживания предусматривается подземным способом в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

В районе проектируемой территории осуществляется строительство 2-х секционной трансформаторной подстанции.

#### Наружное освещение

Нагрузки на наружное освещение территории, планируемых к размещению, в соответствии с настоящим проектом планировки, многоквартирных домов учтены в вышеуказанных электрических нагрузках.

#### Теплогазоснабжение

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к газораспределительным сетям природного газа, предельная свободная мощность существующих сетей имеется. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газопотребления производится в соответствии с требованиями Правил подключения газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021 года № 1547. Заключение договора технологического присоединения возможно после ввода в эксплуатацию газопровода высокого давления. Использование газа возможно на цели отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления.

Планируемый максимально-часовой расход природного газа – не более 283,7 м<sup>3</sup>/час.

#### Водоснабжение

Возможность подключения объектов капитального строительства к системе водоснабжения имеется, точка присоединения к водопроводу – перспективная водопроводная сеть.

Для обеспечения гарантированным водоснабжением объекта, необходимо закольцевать внутриквартальную водопроводную сеть, проходящую по ул. Ю. Смирнова (на пересечении с пер. Крылова) с водопроводной сетью, проходящей по улице 4-я Б. Окружная, в районе жилого дома № 72. Протяженность новой водопроводной сети около 480 п.м, диаметр не менее 160 мм. Водоснабжение объекта предусмотрено от новой водопроводной сети. Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой проектной (перспективной) жилой застройки.

Максимальная нагрузка в возможных точках подключения по водопроводу – 94,71 м<sup>3</sup>/сут.

Водопроводная сеть объединенная: хозяйственно-питьевая и противопожарная.

Прокладка водопроводов для планируемых к размещению, в соответствии с настоящим проектом планировки, многоквартирных домов предусматривается подземной в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

#### Бытовая канализация



Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Для водоотведения необходимо построить коллектор по улицам 4-я Б. Окружная, 3-я Б. Окружная с врезкой в существующий колодец на канализационном коллекторе в районе улиц Герцена – 3-я, Б. Окружная. Протяженность нового коллектора около 720 п.м.

Точка присоединения - перспективный коллектор.

Максимальная нагрузка в возможных точках подключения - 80,76 м<sup>3</sup>/сут.

Бытовые и ливневые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами. Коллекторы прокладываются в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

#### Линии связи

Проектом предусмотрено подключение объектов капитального строительства к общедоступным телекоммуникационным сетям, согласно техническим условиям на подключение к сети электросвязи объектов: многоквартирные жилые дома и здание общественного назначения по ул. А. Невского в г. Калининграде (КН 39:15:130508:17). В настоящее время проектируемая территория телефонизирована, обеспечена возможностью подключения к общедоступным телекоммуникационным сетям. Подключение, планируемых к размещению, в соответствии с настоящим проектом планировки территории многоквартирных домов возможно от существующих сетей операторов связи. Подключение выполняется по технологии GPON с предоставлением услуг: телефония, интернет, телевидение.

Перед разработкой проектной (рабочей) документации необходимо запросить технические условия на присоединение. Способ прокладки и трассы коммуникаций связи определяются проектом и согласовываются в установленном порядке. На проектируемой территории возможно развитие услуг мобильной связи. Основными операторами сети сотовой подвижной связи (СПС) являются МТС, Мегафон, Билайн и TELE2.

#### 1.3.4. Объекты транспортной инфраструктуры

В рамках границ проекта планировки территории предусмотрены подъезды к планируемой застройке, учитывая развитие прилегающих улиц к территории проекта планировки. Настоящим проектом планировки территории, в рамках реализации договора о комплексном освоении территории, предусмотрено строительство и/или реконструкция местных улиц на границе между существующей и планируемой жилой застройкой:

- строительство проезда в жилой застройке вдоль южной границы территории - 300 п.м, размер в красных линиях 15 м, дорожное полотно 5,5 м;
- строительство подъезда к перспективной жилой застройке от улицы А. Невского;

- строительство проезда к ТП.

### 1.3.5. Расчётная численность населения, расчетные характеристики инфраструктурных объектов

Расчётная общая площадь жилых помещений – 10 573,64 кв.м, при средней жилищной обеспеченности – 34,9 кв.м, расчетное количество населения – 0,35 тыс.чел.

Расчётная (нормативная), необходимая вместимость объектов социальной инфраструктуры составляет:

1) дошкольные образовательные организации – 25 мест. Проектом планировки предусмотрено размещение частного детского дошкольного образовательного учреждения на 25 мест, встроенно-пристроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии многоквартирный дом;

2) общеобразовательная организация – средняя общеобразовательная школа 102 мест на 1000 чел. ( $102 \times 0,35 = 36$  чел.).

В границах проекта планировки отсутствует территория для размещения общеобразовательной организации среднего общего образования в границах 500 м радиуса доступности, в таком случае допускается размещение школ на расстоянии транспортной доступности – 15 минут для учеников школ I уровня (начальная школа) и 30 минут для учеников школ II - III уровня (основная или неполная средняя, средняя школа).

3) объектов здравоохранения техническим заданием на разработку данной документации по планировке территории и Генеральным планом не предусмотрено.

### 1.4. Объекты, включенные в программу комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Объекты, включенные в Программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 года включительно, утвержденные решением городского Совета депутатов от 05 июля 2017 года № 170, в границах данной документации по планировке территории не обозначены.

Объекты, включенные в Программу комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на 2017-2035 годы, утвержденную решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 января 2017 года № 343 (с изменениями и дополнениями), в границах данной документации по планировке территории не обозначены.

Объекты, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период

до 2035 года включительно, утвержденную решением городского Совета депутатов Калининграда от 17 июня 2020 года № 83, в границах данной документации по планировке территории не обозначены.

**1.5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Объекты транспортной инфраструктуры размещены в соответствии с решением Генерального плана. Максимально допустимый уровень удаленности существующих остановочных пунктов общественного транспорта до планируемой в соответствии с настоящим проектом планировки не превышает 500 м. Радиус доступности детских садов при среднеэтажной жилой застройке – 300м соблюден, радиус транспортной доступности 12-15 минут к существующей школе на улице Герцена, 35 соблюден.

Проектом планировки предусмотрено строительство частного детского дошкольного образовательного учреждения на 25 мест, встроенно-пристроенного в планируемый к размещению многоквартирный жилой дом. Генеральным планом не предусматривается строительство общеобразовательной организации среднего общего образования в территориальной доступности от проектируемой территории.

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

В рамках комплексного развития незастроенной территории выполняются следующие мероприятия:

- снос и снятие с государственного учета, а также демонтаж объектов, указанных в пункте 2.2 Договора о комплексном развитии незастроенной территории от 22 декабря 2023 года, заключенный между АО «ДОМ.РФ» и ООО «Светлогорская горка» (далее – Договор о комплексном развитии незастроенной территории), что было выполнено до начала работ по документации по планировке территории;
- разработка и утверждение проектной документации с образованием земельных участков из участка с кадастровым номером 39:15:130508:17;
- строительство многоквартирных среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными в жилые дома помещениями социального обслуживания и коммерческого назначения;
- строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- строительство объекта общественного назначения;
- благоустройство и озеленение планируемой территории.

Кроме того, проектом планировки территории также предусматривается строительство новых и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, включая линейные объекты, размещаемые в основном

в границах территорий общего пользования улично-дорожной сети за границами проектных работ.

Реализация данного проекта будет осуществляться в течении срока, не превышающего 5 лет, в течении которых выделены этапы строительства планируемых объектов. Этапы реализации проекта приведены на Схеме очередности планируемого развития территории на «Чертеже планировки территории» (Положение о характеристиках развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории (основная часть). Лист ПП-1).

Предельный срок реализации настоящего проекта планировки установлен Договором о комплексном развитии незастроенной территории. Перечень этапов строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных среднеэтажных жилых домов и иных объектов капитального строительства определен в соответствии с документацией по планировке территории:

Этап №1: строительство многоквартирного, четырехсекционного многоквартирного жилого дома, общая площадь квартир – 5 286,82 кв. м, общая площадь встроенных нежилых помещений под объекты обслуживания населения – 1064,0 кв.м, в том числе общая площадь частного детского дошкольного образовательного учреждения – 360 кв.м, строительство проезда к планируемому жилому дому, строительство проезда к ТП, строительство ТП, строительство объектов инженерной инфраструктуры;

Срок ввода объекта в эксплуатацию – до 2028 года.

Этап №2: строительство многоквартирного, четырехсекционного, многоквартирного жилого дома, общая площадь квартир – 5 286,82 кв. м; общая площадь встроенных нежилых помещений – 1050,0 кв.м, строительство проезда к планируемому жилому дому, строительство объектов инженерной инфраструктуры, благоустройство дворовых территорий.

Срок ввода объекта в эксплуатацию – до 2028 года.

Этап №3: строительство здания общественного назначения многофункционального центра, площадь земельного участка – 4 632 кв.м, площадь застройки – 1 100 кв.м, общей площадью 2 200 кв.м, с разрешенным использованием: «Деловое управление», «Магазины», «Общественное питание», строительство объектов инженерной инфраструктуры.

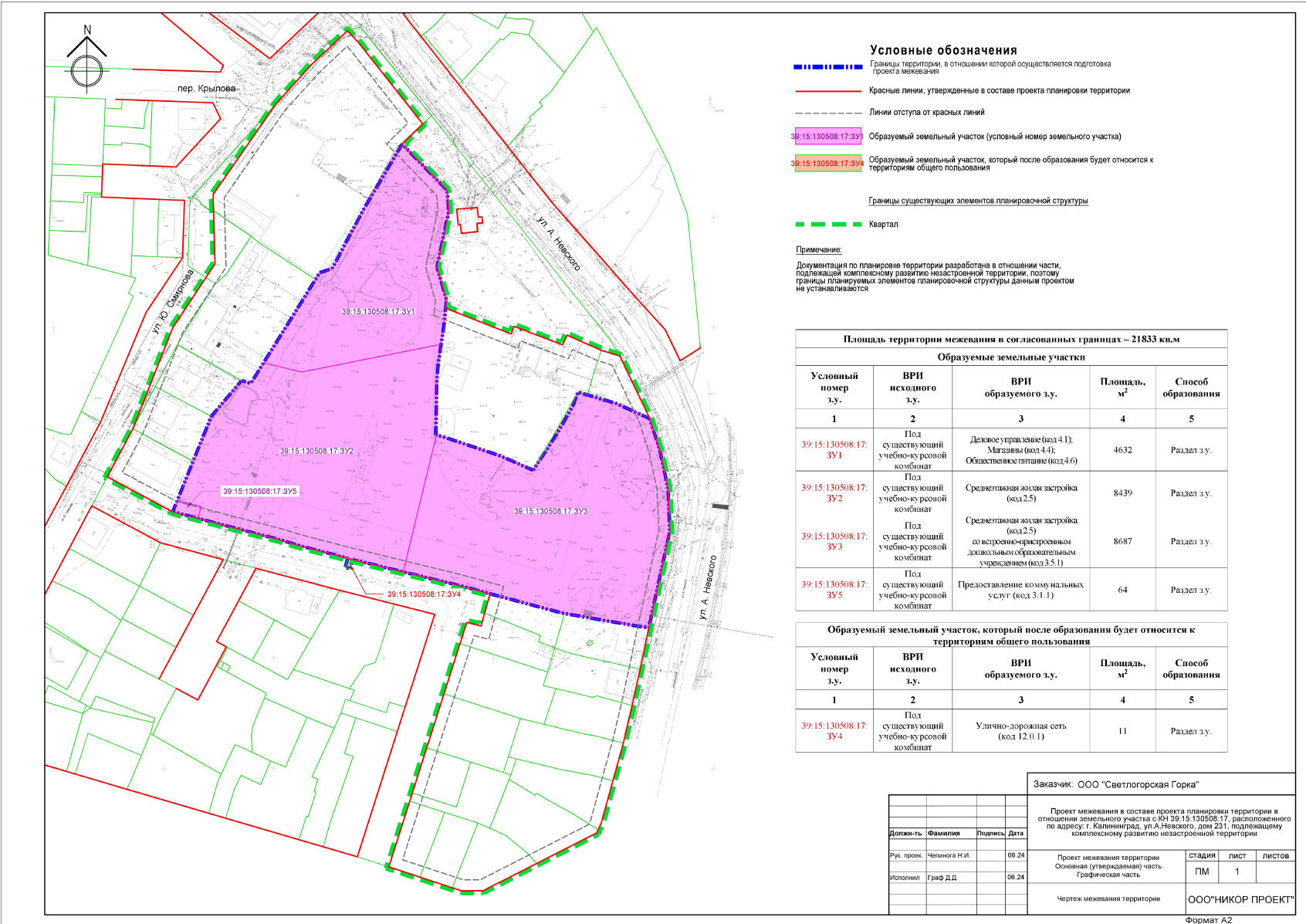
Срок реализации - 5 лет.

Площади планируемой застройки могут быть уточнены при рабочем проектировании.



2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»



## РАЗДЕЛ 2 «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ»

### 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проект межевания территории в составе проекта планировки территории в отношении земельного участка с КН 39:15:130508:17, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 231, подлежащему комплексному развитию незастроенной территории (далее – проект межевания территории), разработан в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом межевания территории предлагается образовать четыре земельных участка путем раздела земельного участка с КН 39:15:130508:17.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использова- ния исходного земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Способ образования
1	2	3	4	5	6
1	39:15:130508:17:ЗУ1	Под существующий учебно-курсо- вой комбинат	Деловое управление (код 4.1); Магазины (код 4.4); Общественное питание (код 4.6)	4632	Раздел земельного участка с КН 39:15:130508:17
2	39:15:130508:17:ЗУ2	Под существующий учебно-курсо- вой комбинат	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	8439	
3	39:15:130508:17:ЗУ3	Под существующий учебно-курсо- вой комбинат	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) со встроен- но-пристроенным дошкольным образовательным учреждением (код 3.5.1.)	8687	
4	39:15:130508:17:ЗУ5	Под существующий учебно-курсо- вой комбинат	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	64	

### 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных

**или муниципальных нужд**

Проектом межевания территории предлагается образовать один земельный участок, который будет отнесен к территориям общего пользования.

Изъятие земельных участков для муниципальных нужд проект межевания территории не предполагает.

Таблица 3

№ п/п	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь м <sup>2</sup>	Способ образования
1	2	3	4	5	6
1	39:15:130508:17:ЗУ4	Под существующий учебно-курсо- вой комбинат	Улично- дорожная сеть (код 12.0.1)	11	Раздел земельного участка с КН 39:15:130508:17

**3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков  
в соответствии с проектом планировки территории в случаях,  
предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации**

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в столбцах 4 таблиц 2 и 3.

**4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования  
лесного участка, количественные и качественные характеристики  
лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах  
особо защитных участков лесов**

В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, лесные земельные участки отсутствуют.

**5. Сведения о границах территорий, в отношении которых  
утвержден проект межевания**

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, состоит из одного ранее образованного земельного участка с КН 39:15:130508:17 площадью 21833 кв.м, который расположен в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию.

Красные линии на рассматриваемую территорию установлены документацией по планировке территории, утвержденной приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской

области от 19 августа 2021 года № 347 «Об утверждении документации по планировке территории в целях размещения транспортно-пересадочного узла».

Проектом межевания территории красные линии не устанавливаются, не изменяются и не отменяются.

Перечень  
координат характерных точек границ территории,  
в отношении которых утвержден проект межевания

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	359621.94	1191768.93
2	359625.03	1191770.86
3	359626.91	1191776.50
4	359653.81	1191790.81
5	359683.35	1191808.33
6	359662.40	1191828.81
7	359652.76	1191829.56
8	359627.61	1191824.19
9	359612.62	1191828.52
10	359600.28	1191827.24
11	359584.25	1191824.80
12	359576.01	1191824.10
13	359551.22	1191823.61
14	359550.73	1191826.40
15	359542.46	1191851.21
16	359540.76	1191855.65
17	359535.32	1191867.87
18	359551.59	1191878.56
19	359555.58	1191880.88
20	359564.78	1191886.09
21	359570.81	1191888.29
22	359565.60	1191905.83
23	359558.74	1191920.97
24	359544.53	1191925.51
25	359527.47	1191929.21
26	359507.80	1191930.12
27	359463.75	1191920.51
28	359468.19	1191894.14
29	359470.42	1191881.53
30	359472.81	1191872.36
31	359482.98	1191834.36
32	359491.27	1191800.20
33	359494.78	1191785.91
34	359490.53	1191784.80
35	359491.15	1191782.42
36	359495.37	1191783.54
37	359501.39	1191760.41

1	2	3
38	359503.31	1191754.38
39	359516.46	1191703.96
40	359559.80	1191721.51
41	359576.03	1191735.33
42	359574.77	1191739.50
1	359621.94	1191768.93

Перечень  
координат характерных точек границ образуемых земельных участков

39:15:130508:17:3У1

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	359584.11	1191745.33
2	359625.03	1191770.86
3	359626.91	1191776.50
4	359653.81	1191790.81
5	359683.35	1191808.33
6	359662.40	1191828.81

1	2	3
7	359652.76	1191829.56
8	359627.61	1191824.19
9	359612.62	1191828.52
10	359608.86	1191828.14
11	359600.28	1191827.24
12	359592.49	1191826.05
13	359579.91	1191762.62
1	359584.11	1191745.33

39:15:130508:17:3У2

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	359551.22	1191823.61
2	359576.01	1191824.10
3	359584.25	1191824.80
4	359592.49	1191826.05
5	359579.91	1191762.62
6	359584.11	1191745.33
7	359574.77	1191739.50
8	359576.03	1191735.33
9	359559.80	1191721.51

1	2	3
10	359521.63	1191706.05
11	359518.81	1191716.84
12	359513.44	1191715.53
13	359503.31	1191754.38
14	359501.39	1191760.41
15	359495.37	1191783.54
16	359494.78	1191785.91
17	359491.27	1191800.20
18	359489.20	1191808.82
19	359551.17	1191823.88
1	359551.22	1191823.61

39:15:130508:17:3У3

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	359550.73	1191826.40
2	359542.46	1191851.21
3	359540.76	1191855.65
4	359535.32	1191867.87
5	359551.59	1191878.56
6	359564.78	1191886.09
7	359570.81	1191888.29
8	359569.53	1191892.61
9	359565.60	1191905.83

1	2	3
10	359558.74	1191920.97
11	359544.53	1191925.51
12	359527.47	1191929.21
13	359507.80	1191930.12
14	359463.75	1191920.51
15	359470.20	1191882.19
16	359479.25	1191848.31
17	359482.98	1191834.36
18	359489.20	1191808.82
19	359551.17	1191823.88
1	359550.73	1191826.40

39:15:130508:17:3У4

Номер точки	X	Y
1	359495.37	1191783.53
2	359491.15	1191782.43
3	359490.53	1191784.80
4	359494.78	1191785.91
1	359495.37	1191783.53

39:15:130508:17:3У5

Номер точки	X	Y
1	359516.46	1191703.96
2	359521.63	1191706.05
3	359518.81	1191716.84
4	359513.44	1191715.53
1	359516.46	1191703.96

Министр



К.А. Подскребкина