



Государственная регистрация  
от 19.03.2025 № ГР/214/2025

## МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### П Р И К А З

19 марта 2025 г. № 65  
Калининград

#### **Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 января 2020 года № 14**

По инициативе Шитовой Л.В (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, 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, подпунктом 10 пункта 2 статьи 1 Закона 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», подпунктом 8 пункта 11, подпунктом 1 пункта 12 Положения о Министерстве градостроительной политики Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 3 марта 2022 года № 107, по результатам проверки изменений в документацию по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 15 января 2025 года № 216-МПП, с учетом протокола общественных обсуждений от 25 февраля 2025 года, заключения о результатах общественных обсуждений от 25 февраля 2025 года № и-КГРиЦ-1931 **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 января 2020 года № 14 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая Лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского в г. Калининграде» (с изменениями, внесенными приказами Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию от 11 марта 2022 года № 124, Министерства градостроительной политики Калининградской области от 30 июня 2023 года № 283, от 28 сентября 2023 года № 408 и от 19 декабря 2024 года № 474) (далее – изменения в документацию 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 изменений в документацию по планировке территории;

2) в течение семи рабочих дней направить уведомления об утверждении изменений в документацию по планировке территории инициатору и главе администрации городского округа «Город Калининград»;

3) в течение пяти рабочих дней 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 изменений в проект межевания 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

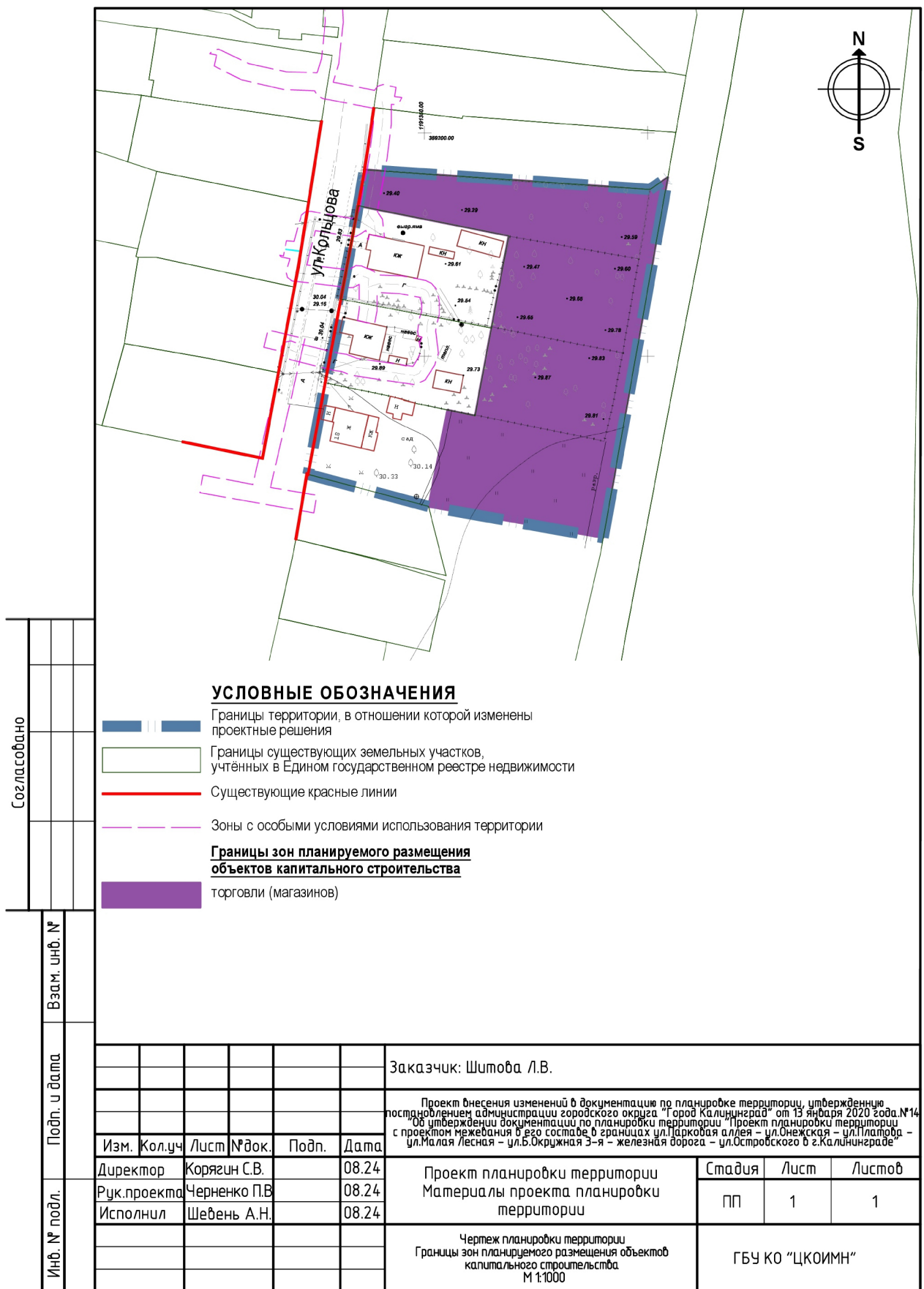
К.А. Подскребкина

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом Министерства  
градостроительной политики  
Калининградской области  
от 19 марта 2025 г. № 65

**ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
ОТ 13 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА № 14 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ПАРКОВАЯ АЛЛЕЯ –  
УЛ. ОНЕЖСКАЯ – УЛ. ПЛАТОВА – УЛ. МАЛАЯ ЛЕСНАЯ –  
УЛ. Б. ОКРУЖНАЯ 3-Я – ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА –  
УЛ. ОСТРОВСКОГО В Г. КАЛИНИНГРАДЕ»**

**1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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





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

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

Изменения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 января 2020 года №14 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая Лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского в г. Калининграде» (далее – изменения в проект планировки территории), осуществляются применительно к основной части проекта планировки территории в части уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Настоящим проектом изменений в проект планировки территории, применительно к основной части, планируется установление границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – объекта предпринимательства (магазина).

Размещение указанного объекта планируется с соблюдением условия обеспечения устойчивого развития территорий в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, соответствующих решениям Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Калининград», утвержденного решением окружного Совета депутатов Калининграда от 06 июля 2016 года № 225 (с изменениями и дополнениями), карте градостроительного зонирования и градостроительным регламентам состава Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017 года № 339 (с изменениями и дополнениями, далее – Правила землепользования и застройки).

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

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка изменений в проект планировки территории, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, находится в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Планируемый к размещению объект капитального строительства относится к объектам предпринимательства с видом разрешенного использования «Магазины».

В зоне Ж-4 для вида разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальная/минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы: от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 5,0 м, от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5,0 м; от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3,0 м; от границ земельного участка – 3,0 м;
- предельная высота здания – не подлежит установлению, предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснования расчётных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования) – 15,0 м;
- максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования – 4,0 м;
- минимальный процент озеленения – 15,0%;
- максимальный процент застройки – 70%;
- максимальная этажность – установленного значения высоты объекта капитального строительства.

В целях изменений в проект планировки территории установлены параметры застройки, соответствующие приведённым выше градостроительным регламентам: плотность застройки – 7 тыс. кв. м/га; максимальная высота здания – 15,0 м; этажность – 3 этажа.

## **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**

Проектом изменений в проект планировки территории планируется размещение объекта общественно-делового назначения (объекта предпринимательства) – магазина.

Иных изменений в решения утверждённой документации по планировке территории, включая изменения элементов улично-дорожной сети, красных линий проектом изменений в проект планировки не предусмотрено. Местоположение и параметры таких элементов соответствуют таковым в утверждённой документации по планировке территории.

### **1.2.1. Объекты общественно-делового назначения**

Проектом изменений в проект планировки территории планируется размещение объекта:

- магазина: площадь застройки 1 600 кв. м; общая площадь 4 800 кв. м; этажность 3 этажа.

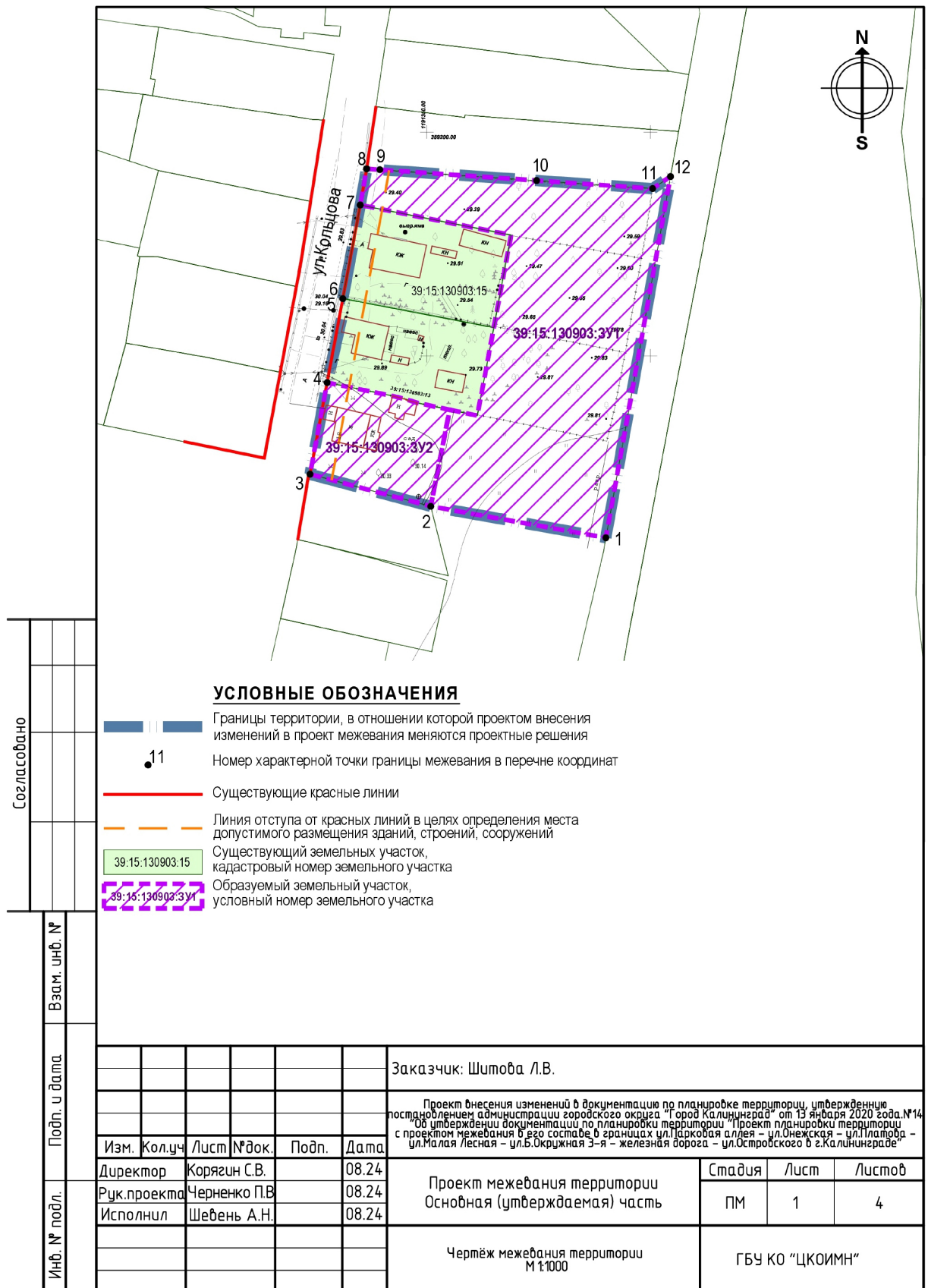
Указанные параметры планируемого для размещения объекта предпринимательства – магазина могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования при условии соответствия параметрам требованиям градостроительных регламентов.

## **2. Положение об очерёдности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства**

Изменениями в проект планировки территории с учётом планирования размещения единичного объекта капитального строительства, не выделяется этапов (очерёдей) планируемого развития территории, включая проектирование, строительство объектов капитального строительства.

## 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**

#### **1.1. Сведения о порядке и возможных способах образования земельных участков**

Земельные участки в целях подготовки изменений в проект межевания территории в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13 января 2020 года № 14 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Парковая аллея – ул. Онежская – ул. Платова – ул. Малая Лесная – ул. Б. Окружная 3-я – железная дорога – ул. Островского в г. Калининграде» (далее – изменения в проект межевания территории) в границах улиц Кольцова – Д. Давыдова – железная дорога образованы:

- с учётом норм и требований Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года №1034/пр;

- в порядке в соответствии с Правилами землепользования и застройки (вместе с «Правилами определения высоты объекта капитального строительства»);

- с учётом Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412.

В целях подготовки проекта изменений в проект межевания территории земельные участки были образованы из земель, государственная собственность на которые не разграничена.



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

Таблица 1

<b>№ п/п</b>	<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка м<sup>2</sup></b>	<b>ВРИ устанавливаемый (ВРИ образуемого земельного участка)</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>	<b>Номер исходного земельного участка (условный номер части земельного участка)</b>	<b>Площадь исходного земельного участка, (части земельного участка) м<sup>2</sup></b>	<b>ВРИ исходного земельного участка</b>	<b>Примечания</b>
1	39:15:130903:3У1	3050	Магазины (4.4)	Образование из земель неразграниченной госсобственности	Неразграниченная госсобственность	-	-	Кадастровый квартал 39:15:130903
2	39:15:130903:3У2	601	Для индивидуального жилищного строительства (2.4)	Образование из земель неразграниченной госсобственности	Неразграниченная госсобственность	-	-	Кадастровый квартал 39:15:130903

**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 предполагается изъятие для муниципальных нужд**

Изменениями в проект межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

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

**3. 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**

Поскольку подготовка изменений в проект межевания территории осуществлена не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, данный раздел в составе проекта межевания территории не разрабатывался.

**4. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания**

Территория, в отношении которой изменяются проектом межевания проектные решения, расположена в северной части города, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами («Ж-4»), установленной Правилами землепользования и застройки. Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130903.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой изменены проектные решения

Номер точки	Y	X
1	2	3
1	1191390.05	359109.38
2	1191350.89	359116.40
3	1191323.90	359123.57
4	1191327.73	359144.03
5	1191331.96	359162.66
6	1191331.23	359162.79
7	1191335.14	359183.71
8	1191336.56	359191.79
9	1191339.51	359191.59
10	1191400.51	359187.37

1	2	3
11	1191404.50	359190.06

**5. Описание местоположения границ образуемых земельных участков  
(перечень координат характерных точек  
образуемых земельных участков)**

39:15:130903:3У1

№	X	Y
1	1191350.89	359116.4
2	1191355.13	359137.98
3	1191361.31	359136.68
4	1191364.99	359156.32
5	1191368.85	359176.98
6	1191336.16	359183.5
7	1191335.14	359183.71
8	1191336.56	359191.79
9	1191339.51	359191.59
10	1191400.51	359187.37
11	1191404.5	359190.06
12	1191390.05	359109.38

39:15:130903:3У2

№	X	Y
1	1191327.73	359144.03
2	1191323.9	359123.57
3	1191350.89	359116.4
4	1191355.13	359137.98
5	1191347.83	359139.52
6	1191345.38	359140.28
7	1191342.34	359141.06
8	1191328.19	359143.94

**Примечания:**

- перечень координат характерных точек образуемых земельных участков для целей проекта межевания приводится справочно; при выполнении кадастровых работ, при постановке на кадастровый учёт земельного участка следует руководствоваться законодательством Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости;

- координаты образуемых земельных участков частной собственности следует определять при проведении межевых работ с учётом статуса образованных смежных земельных участков.

Министр



К.А. Подскребкина