



Государственная регистрация
от 31.07.2025 № ГР/551/2025

МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

30 июля 2025 г. № 248
Калининград

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, утвержденную приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104

По инициативе ООО «Специализированный застройщик «Смоленское» (далее – инициатор), в соответствии частью 2 статьи 42, частью 3 статьи 43, статьями 45, 46, 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 03 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 30 мая 2025 года № 3379-МПП, с учетом протокола общественных обсуждений от 07 июля 2025 года и заключения о результатах общественных обсуждений

от 07 июля 2025 года № и-КГРиЦ-7857 **п р и к а з ы в а ю**:

1. Утвердить 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» (с изменениями, внесенными приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 31 марта 2025 года № 71) (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 документацию 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.

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области



К.А. Подскребкина

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 30 июля 2025 г. № 248

**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»**

**1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

РАЗДЕЛ 2. «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ»

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

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Подготовка 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 – изменения в проект планировки территории), осуществлена в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства.

Территория, в отношении которой изменениями в проект планировки территории меняются проектные решения, в соответствии с картой градостроительного зонирования и градостроительным регламентом состава Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017 года № 339 (в актуальной редакции) (далее – Правила землепользования и застройки) расположена в границах территориальной зоны общественно-жилого назначения (индекс «ОЖ/26-о») (далее – зона ОЖ/26-о).

Изменениями в проект планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140505:270 уточнена зона планируемого размещения объекта капитального строительства – объекта многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, архитектурно-градостроительный облик которого согласован архитектурно-градостроительным советом Калининградской области.

Вид разрешенного использования (далее – ВРИ) – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код ВРИ 2.6.

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 расчетных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации;

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

- предельное количество надземных этажей – 26 этажей.

Плотность и параметры застройки территории, определенные в целях настоящих 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 муниципального образования городского округа «Город Калининград», утвержденным решением окружного Совета депутатов Калининграда от 06 июля 2016 года № 225 (в актуальной редакции) (далее – Генеральный план) в границах территории, в отношении которой изменениями в проект планировки территории меняются проектные решения, не планируется размещение объектов местного значения, в том числе развитие улично-дорожной сети.

Изменениями 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

Изменениями 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.

Расчетное количество жителей (расчет 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 измененных 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, изменениями в проект планировки территории не планируется.

1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Изменениями 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

Изменениями в проект планировки территории планируется размещение мест хранения личного автомобильного транспорта жителей в подземной автостоянке вместимостью 522 машино-места.

Изменениями 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 утвержденным 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.

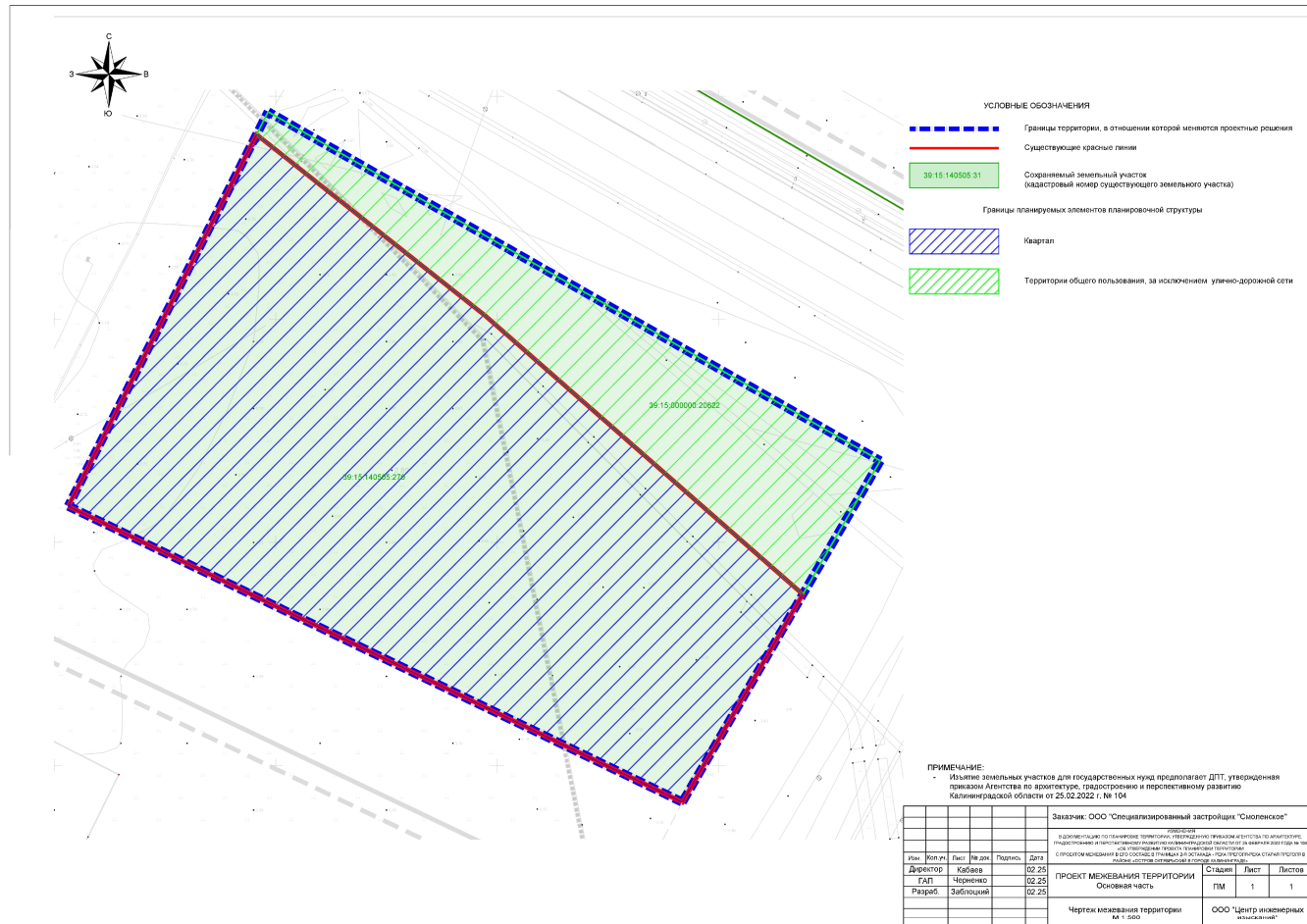
2. Положение об очередности планируемого развития территории

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 настоящими изменениями в проект планировки не установлены.

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

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ И ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»



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

**1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе
в отношении которых предполагается изъятие для государственных и муниципальных нужд**

Строку 25 таблицы 1 раздела 1.2 текстовой части проекта межевания территории изложить в следующей редакции:

Таблица № 1

39:15:140505:ЗУ1	11614,0	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Перераспределение	39:15:140505:31:ЗУ1	10876,0	Общественное использование объектов капитального строительства	–
				39:15:000000:7494:ЗУ7	738,0	Общее пользование (уличная сеть)	–

Изменения в проект межевания территории в составе проекта планировки территории, утвержденного приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2022 года № 104, в отношении земельных участков с условными номерами, применительно к которым уточнялись проектные решения:

- 39:15:140505:ЗУ1 и 39:15:000000:ЗУ22 – местоположение границ не изменялось;
- 39:15:000000:ЗУ22 – вид разрешенного использования земельного участка не изменялся.

Примечание:

На основании утвержденного проекта межевания территории в составе проекта планировки на кадастровый государственный учет поставлены земельные участки:

- 39:15:140505:270 площадью 11614 кв. м с ВРИ «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- ЗУ КН 39:15:000000:20622 площадью 3045 кв. м с ВРИ «Благоустройство территории».

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

Перечень координат характерных точек границ территории

Таблица 2

№	X	Y
1	2	3
1	353341.79	1190841.81
2	353408.12	1190703.16
3	353471.02	1190735.27
4	353491.40	1190745.68

1	2	3
5	353496.50	1190748.29
6	353418.30	1190886.50
7	353388.37	1190869.02
1	353341.79	1190841.81

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области



К.А. Подскребкина