



Государственная регистрация
от 05.11.2025 № ГР/783/2025

МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

05 ноября 2025 г. № 418
Калининград

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, утвержденную приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 09 июля 2025 года № 223

По инициативе АО «ТИС» (далее – инициатор), в соответствии с частью 2 статьи 42, с 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 12 сентября 2025 года № 6320-МГП, с учетом протокола общественных обсуждений от 09 октября 2025 года и заключения о результатах общественных обсуждений от 10 октября 2025 года **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории,

утвержденную приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 09 июля 2025 года № 223 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в целях реализации инвестиционного проекта «Светлогорск Golf&Residence» в пос. Зори г. Светлогорска Калининградской области» (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 муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области;

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



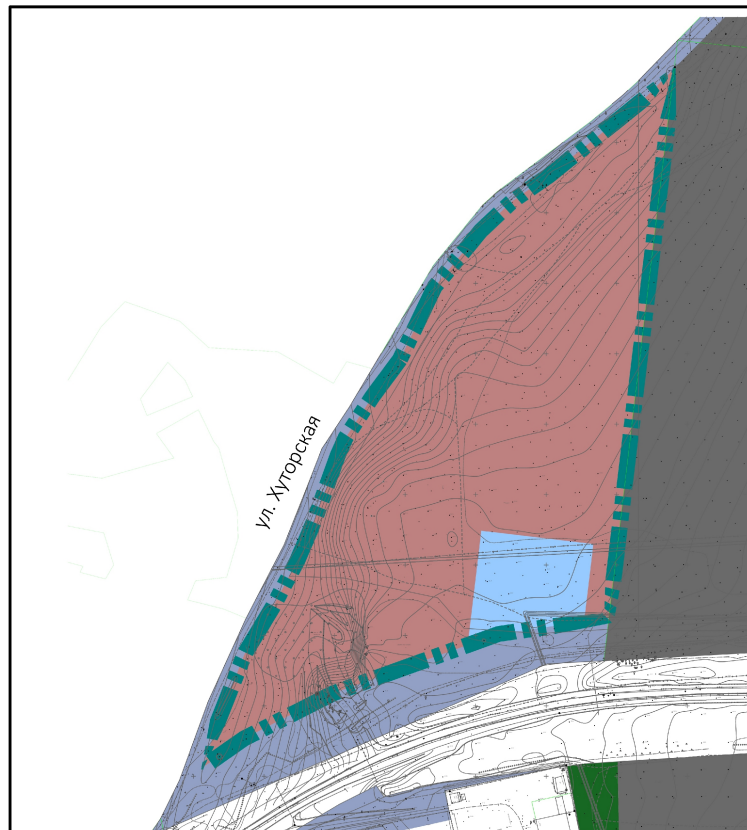
К.А. Подскребкина

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 05 ноября 2025 г. № 418





**ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
УТВЕРЖДЕННУЮ ПРИКАЗОМ МИНИСТЕРСТВА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ ОТ 09 ИЮЛЯ 2025 ГОДА № 223 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО
ПРОЕКТА «СВЕТЛОГОРСК GOLF&RESIDENCE» В ПОС. ЗОРИ
Г. СВЕТЛОГОРСКА КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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




Условные обозначения

-  Границы территорий, в отношении которой в ПП меняются проектные решения
-  Установленные границы зон планируемого размещения детского дошкольного учреждения
-  Общественно-жилого назначения
-  Детского дошкольного учреждения

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



 Территория, в отношении которой меняются проектные решения

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов
ГАП	Башин А.В.				07.25	ПП-1	4	4
Разработчик	Баранков А.А.				07.25			
Н.Каналь	Калуцкий Н.А.				07.25			

Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:2000

ООО "Архпроект Групп"

РАЗДЕЛ 2. «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ» (в новой редакции)

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории. Характеристика планируемого использования территории

1.1. Проект планировки территории в целях реализации инвестиционного проекта «Светлогорск Golf&Residence» в границах территории в пос. Зори г. Светлогорска Калининградской области» (далее – проект планировки территории) разработан в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования, которые обозначены красными линиями.

Территория, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, расположена в границах г. Светлогорска (бывшие поселки Зори, Боброво, Южный), граничит: юго-запад – автомобильная дорога (Калининградский проспект), индивидуальная жилая застройка на территории муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ»; юго-восток – автомобильная дорога к городу Пионерскому; север – граница населенного пункта город Пионерский.

Проектом планировки территории выделены: планируемые элементы планировочной структуры (район, микрорайоны, кварталы, улично-дорожная сеть, территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети); существующие элементы планировочной структуры (территории общего пользования (за исключением улично-дорожной сети).

Проектом планировки территории установлены границы:

1) зон планируемого размещения объектов капитального строительства: жилой застройки (среднеэтажная многоквартирная застройка не выше 5-ти и 7-ми этажей, включая мансардный; малоэтажная многоквартирная застройка высотой до 4 этажей, включая мансардный; индивидуальная жилая застройка); объектов первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания (дошкольного и школьного образования, здравоохранения); общественно-жилого назначения; спорта; торговли; автомобильного транспорта (места для хранения транспорта); парков культуры и отдыха; поля для гольфа или конных прогулок; коммунального обслуживания;

2) территорий общего пользования (улично-дорожная сеть, благоустройство территории).

Размещение указанных объектов планируется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в границах установленных зон планируемого размещения объектов капитального строительства, соответствующих решениям Генерального плана муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 11 февраля 2020 года № 59

(в актуальной редакции) (далее – Генеральный план) и в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области, утвержденных приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 10 июля 2024 года № 227 (далее – Правила землепользования и застройки).

Территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки, частично занята правами третьих лиц, существующей жилой и общественной застройкой, объектами сельскохозяйственного назначения, а также существующими объектами инженерной инфраструктуры (газораспределительная станция, канализационная насосная станция, скважины водозабора, котельная).

Площадь территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки, составляет – 700 га.

Суммарная площадь планируемых элементов планировочной структуры в красных линиях (кварталов застройки различного назначения) в границах проекта планировки территории составляет =174 га.

Плотность жилого фонда – 0,34 м².

Общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир) – 684 000 м².

Количество мест для хранения автомобилей, в том числе мест для маломобильной группы населения, размещаемых в границах элементов планировочной структуры, в том числе в пределах улично-дорожной сети, составляет более 10 000 машино-мест.

1.2 Информация о плотности и параметрах застройки территории

Для целей проекта планировки территории участок объединен в один район, район делится на 4 микрорайона («Западный», «Восточный», «Северный», «Гольф поле») существующая численность населения в границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, на 01 января 2025 года составляет 517 чел., расчетная численность населения составляла – 17 000 чел., с учетом увеличения жилой функции численность населения увеличиться на 1981 чел. и составит 18 981 человек.

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон для застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности определены сводом правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года № 1034/пр (далее – СП 42.13330.2016), и составляет:

- коэффициент застройки – 0,4 (по Правилам землепользования и застройки максимальный процент застройки – 60% и 40%);
- коэффициент плотности застройки – 0,8;

-коэффициент застройки индивидуально жилых домов – 0,2 (по Правилам землепользования и застройки максимальный процент застройки – 40%);

- коэффициент плотности застройки – 0,4.

Плотность населения 18 981 чел./174 га = 109 чел./га.

Плотность планируемой к размещению застройки составит для жилой застройки – 4,49 тыс. м² общей площади на га.

1.3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Параметры застройки территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным в пределах границ соответствующих территориальных зон Правил землепользования и застройки, за исключением предельной этажности для среднеэтажной многоквартирной застройки, для которой проектом планировки территории планируется этажность не выше 5-ти и 7-ми этажей, включая мансардный.

Зона планируемого размещения застройки среднеэтажными жилыми домами в пределах территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами установлена для обеспечения возможности застройки преимущественно многоквартирными домами и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующими объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки территории для зон планируемого размещения среднеэтажными жилыми домами:

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений для среднеэтажной жилой застройки:

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

- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;

- от границ земельного участка – 3 м;

2) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

3) минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %;

4) предельное количество надземных этажей – 7, включая мансардный,

в зоне Ж-2А – предельное количество надземных этажей 5 этажей, включая мансардный.

Зона планируемого размещения застройки малоэтажными жилыми домами в пределах территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами установлена для обеспечения возможности застройки преимущественно малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующими объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны Ж-3.

Зона планируемого размещения застройки индивидуальными жилыми домами в пределах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)

Зона застройки индивидуальными жилыми домами установлена для обеспечения возможности застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующими объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны Ж-4.

Зона общественно-жилого назначения в пределах территориальной зоны общественно-жилого назначения (ОЖ)

Зона общественно-жилого назначения установлена для обеспечения возможности застройки общественно-деловыми зданиями и отдельно стоящими, не образующими элементами жилой застройки (жилых групп, кварталов), малоэтажными, среднеэтажными многоквартирными жилыми домами и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени

культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующими объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны ОЖ, за исключением предельного количества надземных этажей – 7, включая мансардный.

Зона размещения объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения в пределах территориальной зоны размещения объектов социального назначения (О-2)

Зона размещения объектов социального назначения установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов социального назначения, в том числе отдельно стоящих объектов дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, научных организаций, объектов культуры и искусства, социального назначения, сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны О-2.

Зона планируемого размещения объектов спорта в пределах территориальной зоны объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений) (О-3)

Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений) установлена для обеспечения возможности использования, строительства и реконструкции объектов физической культуры и спорта, для обеспечения условий формирования территорий со спектром услуг, ориентированных на занятия спортом и физкультурой.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны О-3.

Зона планируемого размещения объектов торговли в пределах территориальной общественно-деловой и коммерческо-торговой зоны (О-5)

Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона установлена для обеспечения возможности размещения торговых центров (торговая площадь которых составляет более 5000 кв. м) и гостиничных комплексов с размещением сопутствующих объектов инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны О-5.

Зона автомобильного транспорта в пределах территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (Т-2)

Зона размещения объектов автомобильного транспорта установлена для обеспечения возможности строительства, реконструкции и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, также допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции территориальной зоны.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны Т-2.

Зона планируемого размещения парков культуры и отдыха в пределах территориальной зоны зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, садов, бульваров, городских лесов) (Р-1)

Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, садов, бульваров, городских лесов) установлена для обеспечения возможности размещения парков, скверов, садов, бульваров, городских лесов, зеленых насаждений, предназначенных для благоустройства территории, плоскостных спортивных объектов и иных озелененных территорий. Градостроительный регламент территориальной зоны зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, садов, бульваров, городских лесов) распространяется на земельные участки, не относящиеся к территориям общего пользования.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии

с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны Р-1.

Зона планируемого размещения коммунально-складских объектов в пределах территориальной коммунально-складской зоны (П-4)

Коммунально-складская зона установлена для обеспечения возможности размещения коммунальных предприятий, в том числе сооружений для хранения транспорта, складов, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктур, автозаправочных станций, а также коммерческих объектов, объектов общественно-делового назначения, допускаемых к размещению в коммунальных зонах с размещением объектов инженерного обеспечения.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны П-4.

Зона планируемого размещения поля для гольфа или конных прогулок в пределах территориальной зоны детско-молодежных центров (лагерей) (Р-2)

Зона планируемого размещения поля для гольфа или конных прогулок выделена для размещения молодежных оздоровительных учреждений, молодежных круглогодичных спортивно-оздоровительных центров, полей для гольфа, а также сопутствующих объектов инженерной и транспортной (парковки) инфраструктур.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны Р-2.

Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры в пределах территориальной зоны размещения инженерной инфраструктуры (И)

Зона инженерной инфраструктуры установлена преимущественно для обеспечения возможности размещения объектов водоснабжения, объектов водоотведения, объектов теплоснабжения, объектов газоснабжения, объектов электроснабжения, объектов связи, инженерной инфраструктуры иных видов, в том числе коридоров пропуска коммуникаций.

Параметры застройки территории, а именно предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны И.

Зона сельскохозяйственного использования в пределах территориальной зоны сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов (Сх-3)

Зона сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, садоводства, для целей научно-исследовательских, учебных и иных, связанных с сельскохозяйственным производством.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны Сх-3.

Предельные размеры земельных участков в пределах границ территориальной зоны Сх-3 не подлежат установлению.

1.4 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, в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение социальных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности социальных объектов населением

1.4.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения: среднеэтажной застройки этажностью не выше 5-ти и 7-ми этажей, включая мансардный этаж; малоэтажной застройки высотой до 4 этажей, включая мансардный этаж; индивидуальной жилой застройки (отдельно стоящих зданий количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров).

Расчет размеров придомовых площадок для среднеэтажной и малоэтажной застройки определяется исходя из площади квартир многоквартирного дома.

Обустройство спортивных и детских площадок для отдыха, объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов, в том числе автостоянок предусмотрено в границах образуемых земельных участков, местоположение границ которых определяет проект межевания территории в составе указанного проекта планировки территории.

Планируемые дома среднеэтажной застройки не выше 7-ми этажей предполагаются к размещению на территориях:

- «Северного микрорайона» и «Восточного микрорайона», проектом выделено 13 планируемых элементов планировочной структуры (кварталов), предназначенных для застройки жилых домов не выше 7 этажей (ориентировочное количество секций 109, общей площадью 344 тыс. м², суммарное количество квартир увеличивается 6 615 шт.);

- «Западного микрорайона» и «Восточного микрорайона» выделено 24 планируемых элементов планировочной структуры (кварталов), предназначенных для застройки жилых домов не выше 5-ти этажей (ориентировочное количество секций 120 шт., общей площадью 250 тыс.м², 4800 шт. квартир);

- «Западного микрорайона» и территории «микрорайона Гольф клуб» выделено 5 планируемых элементов планировочной структуры (кварталов), предназначенных для малоэтажной жилой застройки, (ориентировочное количество секций 36 шт. общей площадью 60 тыс.м², 1500 квартир);

- «микрорайона Гольф клуб» выделено 7 планируемых элементов планировочной структуры (кварталов) индивидуальной жилой застройки, количество домов 202, общей площадью 30 тыс. м².

Всего по району 600 тыс. м² общей площади жилого назначения. Расчетная численность населения в границах территории проектирования составит 18 981 человек.

Указанное количество квартир и жилых домов того или иного типа, общая площадь и площадь объектов жилого назначения, приняты для целей проекта планировки территории, могут быть изменены в ходе архитектурно-строительного проектирования без значительных изменений численности населения и с сохранением расчетных параметров планируемых к размещению инфраструктурных объектов.

1.4.2 Характеристики объектов капитального строительства производственного назначения

Проектом планировки территории не устанавливались границы зон планируемого размещения объектов производственного назначения.

В границах территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, Генеральным планом не планируются к размещению

объекты местного значения производственного назначения.

1.4.3 Характеристики объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, Генеральным планом не планируются к размещению объекты местного общественно-делового назначения, за исключением использования первых этажей жилых зданий.

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения:

- 1) объектов торговли - 2 магазина продовольственных и непродовольственных товаров площадью 2000 м² и 3000 м²;
- 2) гостиница на 200 номеров общей площадью 10 000 м² со встроенно-пристроенными на первых этажах торговыми помещениями общей площадью 5000 м²;
- 3) административных зданий - 10 зданий, общей площадью 2 000 м²;
- 4) рынок на 1000 мест общей площадью 2000 м²;
- 5) аквапарк с гостиницей общей площадью 10000 м²;
- 6) предприятия общественного питания общей площадью 2000 м²;
- 7) предприятия бытового обслуживания общей площадью 500 м².

Указанные характеристики объектов общественно-делового назначения приняты для целей проекта планировки территории и могут быть изменены в ходе архитектурно-строительного проектирования.

1.4.4. Характеристики объектов капитального строительства социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов здравоохранения, образования, парков культуры и отдыха, объектов спорта, в том числе поле для гольфа с сопутствующей инфраструктурой.

На основании Генерального плана, которым планируются к размещению объекты местного значения, проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения следующих объектов капитального строительства:

- 1) семь дошкольных учреждений, в том числе пять детских садов вместимостью по 250 мест каждый, один детский сад вместимостью 240 мест, один детский сад вместимостью 130 мест (всего – 1620 мест).
- 2) организации начального общего образования – вместимостью 350 мест.
- 3) двух общеобразовательных организаций (школ) вместимостью по 1000 мест и по 1100 мест (всего 2100 мест).

4) объекты спортивного назначения – физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 2000 м².

5) здания физкультурно-оздоровительного комплекса, с комплексов теннисных кортов, здание площадью 2000 м² с открытыми кортами 11 000 м².

Также проектом планировки установлены границы зон планируемого размещения:

6) поликлиники на 350-400 посещений в смену.

7) поля для гольфа, которое занимает площадь 11 254 272 м², на котором предполагается построить гольф-клуб с сопутствующей инфраструктурой и гостиницей на 20-40 мест.

Параметры застройки территории соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в пределах территориальных зон в составе градостроительного регламента, установленного Правилами землепользования и застройки.

Минимально допустимый уровень обеспеченности определен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калининградской области, утвержденными постановлением Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 (далее – РНПП), согласно которым для расчетной численности населения 18 981 человек для детских дошкольных учреждений из расчета 65 мест на 100 детей потребуется 781 место, по проекту планировки общее количество – 1490 мест, для общеобразовательных школ из расчета 95 мест на 100 детей потребуется 2042 места, по проекту – 2100 мест.

Показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов дошкольного и школьного образования приняты в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области, утвержденными постановлением Правительства Калининградской области от 31 декабря 2018 года № 815 (в актуальной редакции), для дошкольных образовательных организаций при средне-, многоэтажной жилой застройке составляет 300 м при малоэтажной – 500 м, для общеобразовательных организаций среднего и общего образования – 500 м.

Размеры земельных участков для размещения дошкольных учреждений из расчета при вместимости свыше 100 мест 38 м² на одно место, общеобразовательных организаций из расчета свыше 1000-1500 учащихся 24 м², 340-510 учащихся 40 м², определены в соответствии с нормами СП 42.13330.2016 (таблица Д.1), что соответствует минимальным показателям уровня обеспеченности объектами в области дошкольного и среднего общего образования.

Проектом планировки планируется размещение одной поликлиники, что соответствует минимально допустимому уровню обеспеченности региональных нормативов градостроительного проектирования, согласно которым на 20-50 тыс. человек требуется одна поликлиника. Размер земельного

участка для размещения поликлиники определен в соответствии с нормами свода правил СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 февраля 2014 года № 58/пр (в актуальной редакции) (таблица 5.1), согласно котором для поликлиники на 100 посещений в смену площадь участка должна составлять 0,1 га, но не менее 0,2 га, что соответствует минимальным показателям уровня обеспеченности.

Минимальный показатель уровня обеспеченности объектами в области физической культуры и спорта и максимальный допустимый уровень территориальной доступности объектов в области физической культуры и спорта приняты в соответствии с таблицами 17 и 18 РНГП, согласно которым из расчета 60 м² на 1000 жителей для спортивных залов потребуется здание площадью 1020 м², по проекту - физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 2000 м².

1.4.5 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов хранения транспорта, а также установлены границы территорий общего пользования - улиц местного значения в зоне общественно-жилой застройки шириной в красных линиях 20,0 м – 25,0 м, шириной проезжей части – 6,0 м (две полосы дорожного движения по 3,0 м), с тротуарами шириной пешеходной части по 1,5 м с обеих сторон, выделенной полосой для велосипедного движения.

Парковки для автомобилей планируется размещать в пределах улично-дорожной сети.

Объекты хранения транспорта. На территории, в отношении которой разработан проект планировки, планируется размещение мест для хранения автотранспорта вместимостью 645 машино-мест из расчета. Нормативное количество - 509 машино-мест.

Развитие улично-дорожной сети на территории проектирования выполнено на основании Генерального плана, которым планируются к размещению улицы и дороги местного значения.

На стадии архитектурно-строительного проектирования в общем количестве мест временного хранения автотранспорта следует выделять нормативное количество мест для обеспечения потребности маломобильных групп населения.

Проектом планировки территории планируется к размещению улично-дорожная сеть с планируемым размещением улиц в зонах жилой застройки суммарной протяженностью 1400 м и проездов суммарной протяженностью 800 м, которые планируются к размещению (строительство) Генеральным планом.

Границы территории общего пользования улиц, проездов установлены с целью обеспечения доступа ко всем объектам жилого, общественно-делового и иного назначения. Классификация и расчетные параметры улиц приняты в соответствии со сводами правил СП 42.13330.2016 (раздел 11.5, таблица 11.2а) и сводами правил СП 396.1325800.2008 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01 августа 2018 года № 474/пр. Проектом планировки планируется организация движения пассажирского автотранспорта по магистральным улицам и улицам местного значения на территории проекта планировки.

Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элементов планировочной структуры, в том числе мест для маломобильной группы населения рассчитывается в соответствии с обеспеченностью машино-местами приведенных в пункте 134 Правил землепользования и застройки. Обеспеченность жилых зон машино-местами предусматривается из расчета 30 машино-мест на 100 квартир.

Нормативное благоустройство для объекта капитального строительства необходимо предусматривать в границах образованного земельного участка. В состав обязательного благоустройства многоквартирного дома входят площадки отдыха, игровые, спортивные, хозяйственные площадки, машино-места (в том числе встроенные), зеленые насаждения.

Параметры застройки территории, а именно предельные параметры разрешенного строительства, предельные размеры земельных участков в пределах территориальной зоны размещения объектов социального назначения (О-2) в составе градостроительного регламента Правил землепользования и застройки, для территорий общего пользования не подлежит установлению.

Минимальный показатель уровня обеспеченности – плотности улично-дорожной сети в границах населенных пунктов на территории городских округов Калининградской области в соответствии с РНГП (таблица 44).

Минимальный показатель уровня обеспеченности объектами – для хранения транспортных средств в соответствии с РНГП таблицами 45, 46.

1.4.6 Характеристики объектов капитального строительства коммунальной инфраструктуры

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов коммунального обслуживания: двух водозаборов (третий построен); объектов водоотведения (одна канализационная насосная станция, два очистных сооружения дождевой канализации).

В границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, по состоянию в период его подготовки расположены объекты и сети инженерной инфраструктуры: электросети высокого напряжения (110 кВ) и низкого напряжения (15кВ); газопровод высокого давления Д 426 мм, газораспределительная станция (далее – ГРС)

Светлогорск; водозаборные скважины для подъема воды, обеспечивающие потребности муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области.

Бывшие поселки Зори, Боброво, Южный на территории муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области обеспечены инженерными сетями: электроснабжения, газоснабжения, водопровода, ливневой канализации, частично бытовой канализацией. Теплоснабжение осуществляется от действующей котельной.

В границах территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, планируется к размещению: газопровод высокого давления Д 315 мм с установкой шкафного регуляторного пункта (ШРП) с врезкой в существующий газопровод Д 426 мм и реконструкцией существующей ГРС Светлогорск давлением $\leq 0,6$ Мпа; канализационный коллектор от канализационной насосной станции; электросеть 0,4 кВт, обеспечивающая работу канализационной насосной станции. В настоящее время ведутся работы по реализации данных проектов.

Планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры на территории проектирования, которая составляет 700 га, размещение сетей коммунальной инфраструктуры. Размещение сетей коммунальной инфраструктуры запланировано в пределах улично-дорожной сети, закреплённой красными линиями в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающими организациями. Трассировку сетей коммунальной инфраструктуры следует осуществлять на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Параметры застройки территории соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в пределах территориальных зон в составе градостроительного регламента, установленного Правилами землепользования и застройки.

1.4.7 Характеристики иных объектов и территорий

Территории общего пользования, за исключением улично-дорожной сети, территории под благоустройство, парков культуры и отдыха, охраняемые природные территории в границах проекта планировки территории занимают территорию площадью 402 107 м², парки культуры и отдыха – 164 537 м², благоустройство – 424843 м².

1.5 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения

Информация о планируемых в границах территории, в отношении которой разработан проект планировки, объектах федерального значения, расположенных в границах проекта планировки

Таблица 1

№ п/п	Назначение объекта	Наименование объекта и мероприятие	Основные характеристики на объектах	Местоположение объекта/функциональная зона	Срок реализации (год)	Характеристика зон с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7
		Данные отсутствуют				

Информация о планируемых для размещения на территории, в отношении которой разработан проект планировки, объектах регионального значения, расположенных в границах проекта планировки

Схемой территориального планирования Калининградской области, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 10 июля 2023 года № 314 (в актуальной редакции) планируется размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктур регионального значения (реконструкция автомобильной дороги, строительство канализации напорной, линии электропередачи (ЛЭП), газопровода распределительного), границы зон планируемого размещения которых устанавливаются документацией по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов регионального значения (в случаях, когда подготовка такой документации является обязательной), состав и содержание которой определен требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 564.

Информация о планируемых для размещения в границах территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, объектах местного значения, расположенных в границах проекта планировки

Перечень планируемых для размещения на территории муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области объектов местного значения, размещаемых в пределах территории, в отношении которой разработан проект планировки. Расчетная численность населения по проекту планировки 18 981 человек, площадь территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, составляет 700 га.

Таблица 2

№ п/п	Карта планируемого размещения объектов местного значения Генерального плана	Положение о территориальном планировании Генерального плана	Фактические показатели обеспеченности территории объектами местного значения коммунальной,
-------	---	---	--

			транспортной, социальной инфраструктур
1	2	3	4
1	Строительство общеобразовательных организаций	1) вместимостью 1100 мест; 2) вместимостью 1100 мест;	Показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов в области среднего общего образования Размеры земельных участков для размещения общеобразовательных организаций из расчета свыше 1000-1500 учащихся 24 м ² , 340-510 учащихся 40 м ² , определены в соответствии с нормами СП 42.13330.2016 (таблица Д.1), Показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов общеобразовательных организаций среднего и общего образования – 500 м, приняты в соответствии с таблицей 51 РНГП
2	Организация начального общего образования	3) вместимостью 350 мест	
3	Строительство дошкольных учреждений	1) вместимостью 240 мест; 2) вместимостью 250 мест; 3) вместимостью 250 мест; 4) вместимостью 250 мест; 5) вместимостью 250 мест; 6) вместимостью 250 мест	Показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов в области дошкольного и образования Размеры земельных участков для размещения дошкольных учреждений из расчета при вместимости свыше 100 мест 38 м ² на одно место, определены в соответствии с нормами СП 42.13330.2016 (таблица Д.1). Показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов дошкольного образования,

1	2	3	4
			которые составляют 300 м приняты в соответствии с таблицей 51 РНПП
4	Строительство улично-дорожной сети	1) Строительство улично-дорожной сети, протяженностью – 7 км	Основные характеристики определяются проектом планировки территории
5	Строительство транспортно-пересадочных узлов (далее – ТПУ)	- 3 шт.	Основные характеристики определяются проектом Зоны планируемого размещения объектов ТПУ устанавливаются отдельной документацией по планировке территории
6	Строительство объекта спорта, включающий 2 и более спортивных сооружения (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)	-	Основные характеристики определяются проектом планировки территории
7	Спортивное сооружение	-	Основные характеристики определяются проектом планировки территории
8	Объекты водоснабжения: - водозабор – 2 шт.	1) Строительство скважинного водозабора, станции водоподготовки и наружных сетей водоснабжения, производительностью 10 000 м ³ /сут. 2) Строительство водозабора (далее- ВНС) 2 подъема, станции обезжелезивания, резервуаров чистой воды, устройства обеззараживания для обеспечения водой технологической зоны ВС Зори. РЧИ 2х500	По заданию заказчика
9	Объекты водоотведения: -канализационная насосная станция (КНС); -очистные сооружения дождевой канализации	- 2 шт	По заданию заказчика (п. 49 РНПП)
10	Канализационные сети и сооружения -2шт.	1) Строительство КНС и канализационного коллектора.	По заданию заказчика (п. 49 РНПП)

1	2	3	4
		2) Строительство канализационных сетей	
11	Очистные сооружения дождевой канализации и сети дождевой канализации	1) Строительство локальных очистных сооружений дождевой канализации по Генеральному плану – их 2 (см. карту) Количество – 1 шт., производительность – до 0,2 м ³ /сут. 2) Строительство сетей дождевой канализации. Ориентировочная протяженность 3 км до выпуска в р. Чистая	По заданию заказчика (п. 49 РНПП)
12	Реконструкция котельной.	Теплопроизводительность котельной 3,44 Гкал. ч (4 МВт)	По заданию заказчика

Примечание: Границы зон планируемого размещения линейных объектов местного значения (инженерных коммуникаций) и зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, для которых подготовка документации по планировке территории является обязательной, устанавливаются документацией по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов местного значения, состав и содержания которой определен требованиями постановления Правительства РФ от 12 июля 2017 года № 564.

2. Положение об очередности планируемого развития территорий, содержащее этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

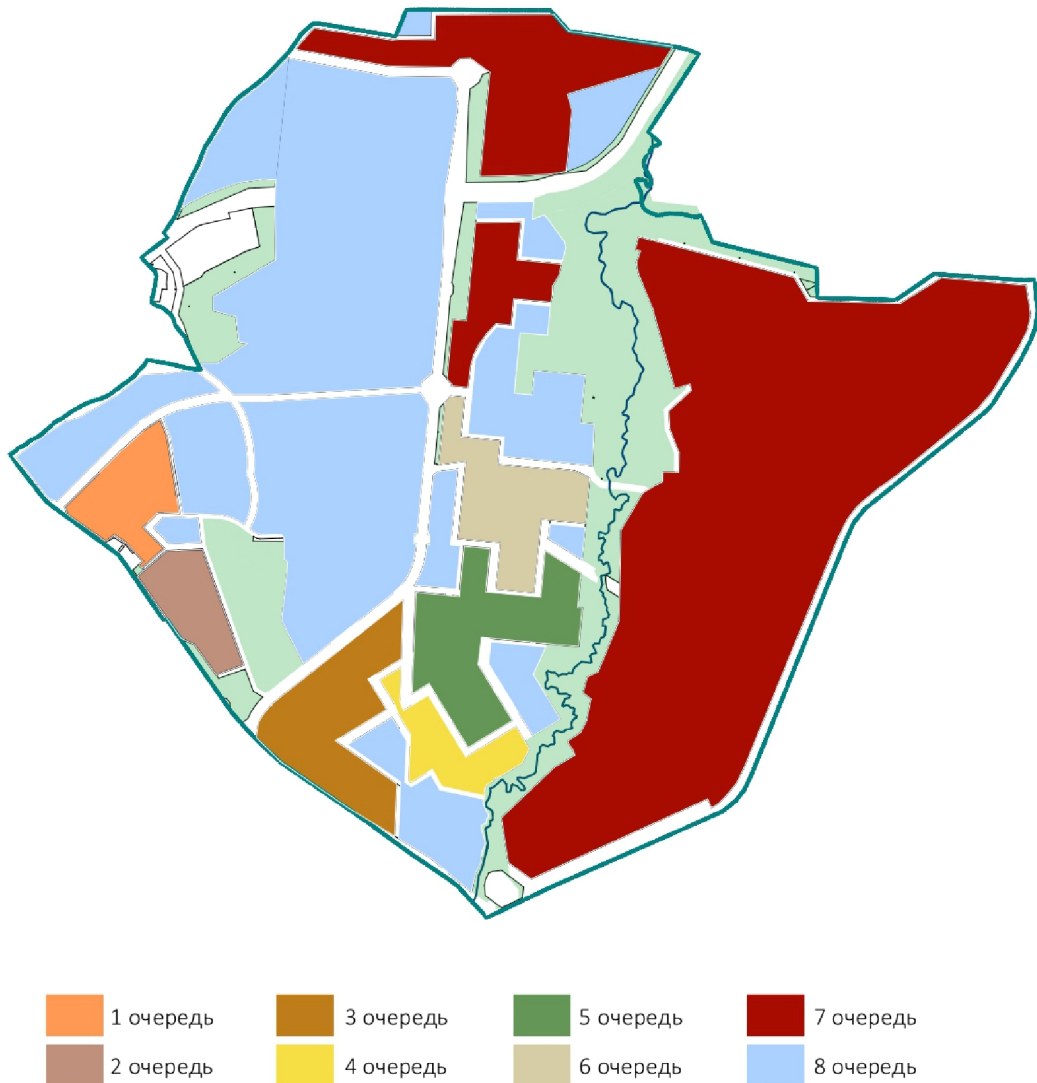
В целях реализации проекта планировки территории предлагается размещение объектов капитального строительства с выделением этапов (очередей) планируемого развития территории, включая проектирование, строительство объектов капитального строительства жилого, общественного назначения и необходимых для функционирования объектов жизнедеятельности - коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Предполагается 8 очередей строительства.

Первая очередь: 2025-2029 года; вторая очередь: 2028-2030 года; третья очередь: 2030-2032 года; четвертая очередь: 2032-2034 года; пятая очередь:

2034-2036 года; шестая очередь: 2036-2038 года; седьмая очередь: 2038-2040 года; восьмая очередь: 2040-2042 года.

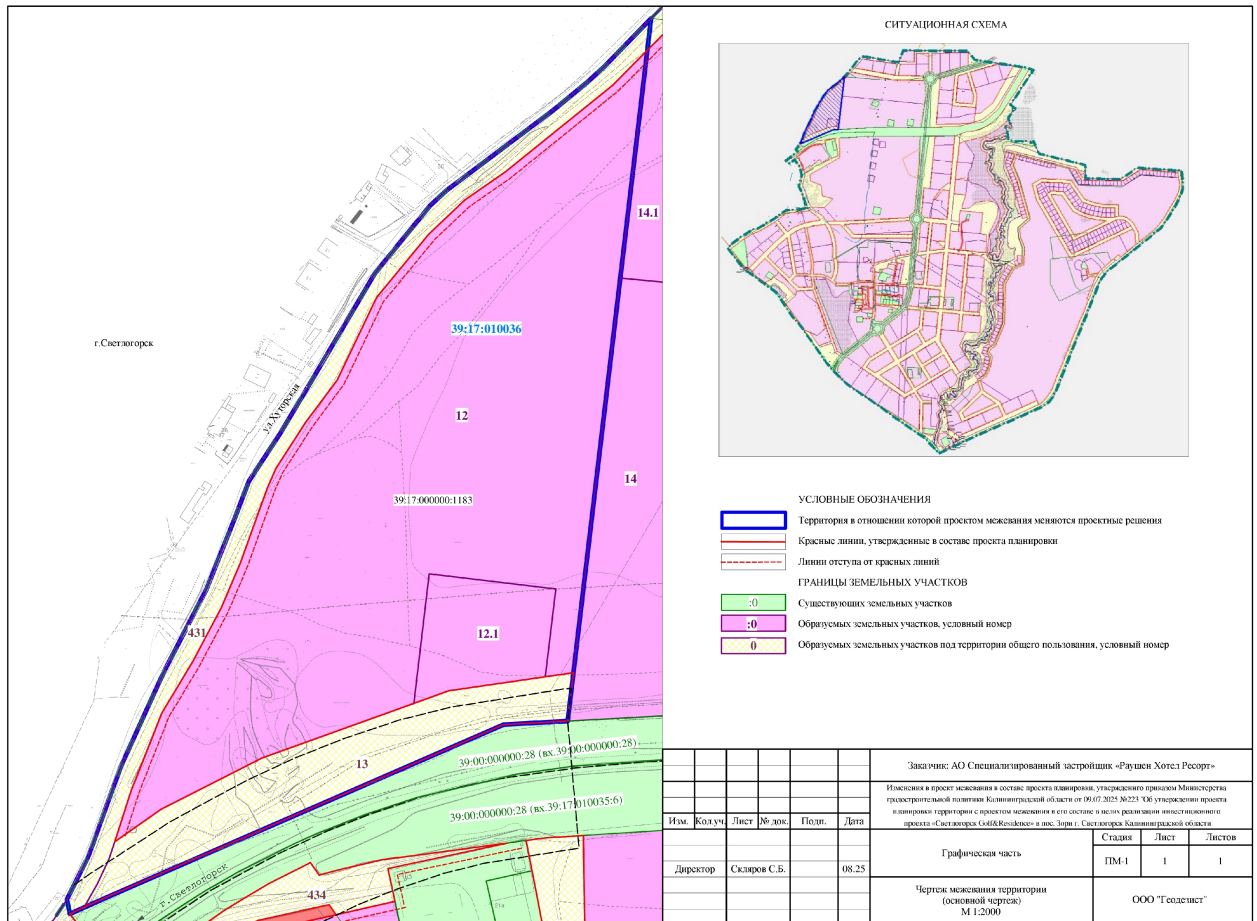
Очередность развития территории установлено в соответствии с целесообразностью, спросом на развитие территории, и иными техническими возможностями. Очередности планируемого развития территории отображены на схеме 1.

Схема 1



**2. ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ ВНОСЯТСЯ В ОСНОВНУЮ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННОГО
ПРИКАЗОМ МИНИСТЕРСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 09 ИЮЛЯ 2025 ГОДА № 223
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ЦЕЛЯХ
РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА «СВЕТЛОГОРСК
GOLF&RESIDENCE» В ПОС. ЗОРИ Г. СВЕТЛОГОРСКА
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»
(ДАЛЕЕ – ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

**РАЗДЕЛ 1. «ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»**



РАЗДЕЛ 2. ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Изложить пункты 12-14 Таблицы 1 «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе, возможные способы их образования» в следующей редакции:

«	12	12	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	63256	63256	Раздел земельного участка 39:17:000000:1183	
	13	12.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	5342	5342	Раздел земельного участка 39:17:000000:1183	»

Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Указать координаты характерных точек образуемых земельных участков 12, 12.1, 13 «Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков» таблицы 1 в новой редакции:

Участок 12		
№ точки	X	Y
1	2	3
1	380802.60	1168740.82
2	380659.75	1168723.85
3	380462.36	1168700.40
4	380412.34	1168694.47
5	380409.79	1168676.87
6	380464.87	1168683.42
7	380474.30	1168604.03
8	380393.15	1168594.39
9	380358.91	1168499.10
10	380326.72	1168435.77
11	380306.33	1168406.67
12	380338.55	1168417.14
13	380369.95	1168429.54

1	2	3
14	380386.97	1168436.26
15	380419.61	1168455.85
16	380453.14	1168473.58
17	380481.47	1168485.65
18	380528.11	1168502.34
19	380540.41	1168507.85
20	380569.48	1168526.69
21	380595.86	1168546.28
22	380647.66	1168571.03
23	380687.33	1168603.68
24	380708.72	1168626.38
25	380726.37	1168651.83
26	380780.70	1168719.16
1	380802.60	1168740.82

Участок 12.1		
№ точки	X	Y
1	380474.30	1168604.03
2	380464.87	1168683.42
3	380409.79	1168676.87
4	380400.98	1168616.17
5	380393.15	1168594.39
1	380474.30	1168604.03

Участок 13		
№ точки	X	Y
1	380306.33	1168406.67
2	380326.72	1168435.77
3	380358.91	1168499.10
4	380393.15	1168594.39
5	380400.98	1168616.17
6	380409.79	1168676.87
7	380412.34	1168694.47
8	380382.01	1168690.87
9	380379.84	1168650.79
10	380265.46	1168387.66
11	380279.75	1168395.72
12	380295.72	1168403.22
1	380306.33	1168406.67

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области



К.А. Подскребкина