



ПРОЕКТ

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Дм. Донского ул., д.1, Калининград, 236007, тел. (4012) 604-433  
факс (4012) 604-434, e-mail: post.cko39@mail.ru; <http://www.cko.gov39.ru>

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД  
КАЛИНИНГРАД» В ГРАНИЦАХ УЛ. КАЗАЧЬЯ – УЛ. ЛЕВИТАНА –  
УЛ. АЙВАЗОВСКОГО**

**Материалы по обоснованию генерального плана**



2025 год



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Дм. Донского ул., д.1, Калининград, 236007, тел. (4012) 604-433  
факс (4012) 604-434, e-mail: post.cko39@mail.ru; <http://www.cko.gov39.ru>

---

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД  
КАЛИНИНГРАД» В ГРАНИЦАХ УЛ. КАЗАЧЬЯ – УЛ. ЛЕВИТАНА-  
УЛ. АЙВАЗОВСКОГО**

**Материалы по обоснованию генерального плана**

Директор

Корягин С.В.

2025 год

**СОСТАВ**  
**проекта внесения изменений в генеральный план городского округа**  
**«Город Калининград» применительно к части населенного пункта «Город Калининград» в границах ул. Казачья – ул. Левитана – ул. Айвазовского**

<b>Номер тома</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>	<b>Примечание</b>
-	ПЗ	Положение о территориальном планировании	-
	1.	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав городского округа	-
	1.2	Сводная карта планируемого размещения всех объектов местного значения городского округа	-
	1.3	Карта функциональных зон городского округа	-
-	ПЗ	Материалы по обоснованию генерального плана	-
	2.1	Карта ограничений градостроительной деятельности на территории городского округа и результатов комплексного анализа территории	-
	2.2	Карта с отображением территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	-
	2.3	Карта развития социальной инфраструктуры	-
	2.4	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа «Город Калининград», планируемых объектов федерального и регионального значения	
	2.5	Карта территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	-

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

<b>Должность</b>	<b>Фамилия, инициалы</b>
Директор	Корягин С.В.
Начальник отдела	Черненко П.В,
Исполняющая обязанности заместителя начальника отдела территориального планирования	Смышляева М. А.
Исполняющая обязанности заместителя начальника отдела территориального планирования	Бабенко А.С.
Главный специалист отдела территориального планирования	Мастыкина В.В.
Главный специалист отдела территориального планирования	Каминская Е.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	7
ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН .....	13

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта г. Калининград в границах ул. Казачья – ул. Левитана – ул. Айвазовского подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 27.05.2025 № 155.

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта г. Калининград выполнено в части изменения местоположения объекта дошкольной образовательной организации с территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:1655 на земельный участок 39:15:141717:1648.

Ко всей остальной территории городского округа «Город Калининград» применяются положения по территориальному планированию, установленные в генеральном плане городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (с изменениями, внесенными решениями городского Совета депутатов Калининграда от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75, от 14.06.2017 № 140, от 14.07.2017 № 141, от 14.06.2017 № 142, от 14.06.2017 № 143, от 05.07.2017 № 166, от 13.09.2017 № 215, от 11.10.2017 № 230, постановлениями Правительства Калининградской области от 25.10.2017 № 569, от 19.12.2017 № 689, от 19.06.2018 № 357, от 19.07.2018 № 420, от 07.11.2018 № 660, от 09.11.2018 № 664, от 17.01.2019 № 11, от 11.03.2019 № 169, от 16.05.2019 № 341, от 16.05.2019 № 347, от 17.02.2020 № 74, от 05.08.2021 № 474, приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197).

## НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Разработка генерального плана осуществлялась с соблюдением требований следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 14.12.2006 № 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ»;
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
9. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
11. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
12. Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
14. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
15. Закон Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости) в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости);
17. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;

18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

19. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации

от 21.07.2016 № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования»;

20. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 19.07.2019 № 442 «Об организации работ по размещению на официальном сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» xsd-схемы, используемой для формирования»;

21. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;

22. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

23. Приказ Федеральной Службы Безопасности РФ от 02.06.2006 № 238 «О пределах пограничной зоны на территории Калининградской области»;

24. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2. 07,01-89\*. Утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;

25. СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов, Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы;

26. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов, утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;

27. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

28. СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;

29. СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

30. Закон Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;

31. Закон Калининградской области от 27 декабря 2019 года № 378 «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области»;

32. Закон Калининградской области от 30.11.2016 № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области»;

33. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 311 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Калининградской области»;

34. Постановление Правительства Калининградской области от 02.08.2012 года № 583 «О Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на долгосрочную перспективу»;

35. Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2023 № 314 «Об утверждении схемы территориального планирования Калининградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Калининградской области»;

36. Постановление Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»;

37. Постановление Правительства Калининградской области от 30.06.2023 № 297 «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области»;

38. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 23.11.2019 № 649 (в редакции приказа от 23.08.2022 № 414);

39. Распоряжение Губернатора Калининградской области № 41-р от 22.08.2022 «Об утверждении схемы и программы перспективного развития энергетики Калининградской области на 2023-2027 годы и признании утратившим силу отдельного решения Губернатора Калининградской области»;

40. Устав городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 12.07.2007 № 257;

41. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.206 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград»;

42. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 01.02.2017 № 16 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225, в части изменения функционального зонирования применительно к земельному участку с кадастровым номером 39:15:131904:46 по ул. Пехотной в Ленинградском районе»;

43. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.04.2017 № 75 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решения от 01.02.2017 № 16), в части изменения функционального зонирования применительно к территории под планируемые линейные объекты (железнодорожные пути и автодорогу к Приморской ТЭС) в районе шос. Балтийского – западной границы городской черты в Центральном районе»;

44. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 140 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части корректировки функциональных зон в Ленинградском районе»;

45. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.07.2017 № 141 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части изменения функционального зонирования применительно к земельному участку по ул. Аксакова в Ленинградском районе»;

46. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 142 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части корректировки функциональных зон в Центральном районе»;

47. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 14.06.2017 № 143 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции решений от 01.02.2017 № 16, от 06.04.2017 № 75), в части изменения функционального зонирования применительно к территории в границах ул. Береговая – ул. Строительная – ул. Заводская в Московском районе»;

48. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 05.07.2017 № 166 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон применительно к части земельного участка по ул. Театральной в Центральном районе»;

49. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 13.09.2017 № 215 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон в Центральном районе»;

50. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 11.10.2017 № 230 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих решений), в части корректировки границ функциональных зон применительно к земельному участку по ул. Горького, 98 в Ленинградском районе»;

51. Постановление Правительства Калининградской области от 25.10.2017 № 569 «О внесении изменения в генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Калининград»;

52. Постановление Правительства Калининградской области от 19.12.2017 № 689 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Калининград»;

53. Постановление Правительства Калининградской области от 19.06.2018 № 357 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

54. Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2018 № 420 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

55. Постановление Правительства Калининградской области от 07.11.2018 № 660 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

56. Постановление Правительства Калининградской области от 09.11.2018 № 664 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

57. Постановление Правительства Калининградской области от 17.01.2019 № 11 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

58. Постановление Правительства Калининградской области от 11.03.2019 № 169 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

59. Постановление Правительства Калининградской области от 16.05.2019 № 341 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

60. Постановление Правительства Калининградской области от 16.05.2019 № 347 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

61. Постановление Правительства Калининградской области от 17.02.2020 № 74 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

62. Постановление Правительства Калининградской области от 05.08.2021 № 474 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

63. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 17 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

64. Муниципальные программы, утвержденные постановлениями администрации городского округа «Город Калининград».

## ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» вносятся применительно к части населенного пункта г. Калининград в границах ул. Казачья – ул. Левитана – ул. Айвазовского в целях обеспечения осуществления деятельности Акционерное Общество «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 2» (далее – Общество) по строительству Многоквартирного жилого дома со встроено–пристроенными помещениями детской и взрослой поликлиники по адресу: г. Калининград, ул. Левитана, земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:1655.

В 2024 году в связи с необходимостью развития городской инфраструктуры микрорайона (окончание строительства дорожной сети 4,9 га и обустройства общественного городского пространства «Борисовский бульвар») и в рамках содействия Правительству Калининградской области и администрации ГО «Город Калининград» в решении вопросов обеспечения жильем нуждающихся категорий граждан на заседании Совета по улучшению инвестиционного климата в Калининградской области под председательством Губернатора Калининградской области, состоявшегося 06.12.2024, утверждена обновленная концепция реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона в юго-восточной части г. Калининграда путем комплексного освоения земельного массива площадью 15,5 га в границах улиц Емельянова и Левитана» на горизонте до 2030 года.

По улице Левитана на земельном участке с кадастровым номером 39:15:141717:1655 Обществом предусмотрены следующие мероприятия по улучшению жилищных условий населения Калининградской области:

- **безвозмездная передача** в государственную или муниципальную собственность части жилых помещений обеспечения жильем нуждающихся категорий граждан площадью 2,8 тыс. кв.м.;
- **безвозмездная передача** в муниципальную собственность нежилых помещений для размещения поликлиник площадью 2,9 тыс. кв.м.;
- **реализация квартир** государственным и муниципальным заказчикам (администрации города и РУЗКС) для **расселения аварийного жилья и обеспечения жильем детей-сирот** по цене 56 тыс. руб./кв. м (что на 30 % ниже рыночной стоимости жилья в данной локации)

Изменения в генеральный план представляют собой изменение местоположения объекта дошкольного образовательного учреждения с территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:1655 на земельный участок 39:15:141717:1648. Оба земельных участка находятся в функциональной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)», соответственно параметры функциональных зон не менялись.

Территория, на которой будет расположен объект дошкольного образовательного учреждения расположена в юго-восточной части города Калининграда, в кадастровом квартале 39:15:141717 и ограничена зонами транспортной инфраструктуры (по последней утвержденной редакции генерального плана от 17.06.2024 № 197) с северо-восточной и юго-восточной стороны, границей с/т «Орбита» с западной стороны и зоной озеленения территории специального назначения с южной стороны. Площадь указанной территории составляет около 2,6 га.

Территория, на которой планируется размещение объекта дошкольного образовательного учреждения расположена в функциональной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)», которая предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктур.

В связи с вышесказанным считаем возможным, перенести объект дошкольного образовательного учреждения на более подходящий по площади земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:1648.