



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. ГАЙДАРА – УЛ. ОЗЁРНАЯ –
УЛ. БАЛТИЙСКАЯ – УЛ. ЗЕЛЁНАЯ**

Материалы по обоснованию



2026 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 К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД
КАЛИНИНГРАД» В ГРАНИЦАХ: УЛ. ГАЙДАРА – УЛ. ОЗЁРНАЯ –
УЛ. БАЛТИЙСКАЯ – УЛ. ЗЕЛЁНАЯ**

Материалы по обоснованию генерального плана

Директор

Корягин С.В.

2026 год

СОСТАВ

проекта внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
-	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 современного использования территории городского округа	-
	2.2	Карта ограничений градостроительной деятельности на территории городского округа и результатов комплексного анализа территории	-
	2.3	Карта с отображением территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	-
	2.4	Карта развития социальной инфраструктуры	-
	2.5	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа «Город Калининград», планируемых объектов федерального и регионального значения	-
	2.6	Карта территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	-

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Должность	Фамилия, инициалы
Директор ГБУ КО «ЦКОИМН»	Корягин С.В.
Начальник отдела территориального планирования	Черненко П.В.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Бабенко А.С.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Смышляева М.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗАНОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	7
ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	11

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 05.05.2026 № 193.

Проект внесения изменений в генеральный план выполнен применительно к части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная в части изменения функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 39:15:131413:1279.

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» (в редакции последующих изменений).

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 территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
10. Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
11. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
12. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
13. Закон Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 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»;
15. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 года № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)»;
16. 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»;

17. Приказ Министерства экономического развития России от 26.12.2025 № 853 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований»;

18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.02.2025 № 89 «Об организации работ по размещению на официальном сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» xsd-схемы, используемой для формирования xml-документов территориального планирования в форме электронного документа»;

19. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.09.2022 № 70233)

20. 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»;

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

22. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

23. СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

24. 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;

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

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

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

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

29. 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»;

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

31. Постановление Правительства Калининградской области от 02.08.2012 года № 583 (ред. от 09.04.2025) «О Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на долгосрочную перспективу»;

32. Постановление Правительства Калининградской области от 14.11.2024 № 428-п «О внесении изменения в постановление Правительства Калининградской области от 10 июля 2023 года № 314 «Об утверждении схемы территориального планирования Калининградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Калининградской области»;

33. Постановление Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386 (ред. от 05.12.2023, с изм. от 02.02.2024) «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»;

34. Постановление Правительства Калининградской области от 14.08.2025 № 301-п «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области»;

35. Постановление Правительства Калининградской области от 29.09.2025 № 365-п «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»;

36. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 22.11.2019 № 649 (ред. от 16.12.2024) «Об утверждении территориальной

схемы обращения с отходами производства и потребления в Калининградской области и признании утратившим силу Приказа Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 28 марта 2018 года N 145»;

37. 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»;

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

39. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2006 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих изменений);

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

41. Иные нормативные правовые и нормативные технические документы в сфере архитектуры и градостроительства.

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменение в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнено применительно к части населенного пункта «Город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:131413:1279 в границы функционально зоны «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) в целях обеспечения наиболее рационального использования территории городского округа «Город Калининград».

По предложению внесения изменений в генеральный план, территория земельного участка с кадастровым номером 39:15:131413:1279 площадью 8 770 кв. м, вид разрешённого использования «под существующие здания гаражей автошколы», меняет функциональное назначение с коммунально-складского на жилое: земельный участок исключается из функциональной зоны «Коммунально-складская зона», в отношении его устанавливается функциональная зона «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)».

Территория, в отношении которой вносятся изменения в генеральный план, находится в северной части населенного пункта г. Калининград в окружении существующей многоэтажной жилой застройки суммарной площадью в границах территории внесения изменений на момент внесения изменений составляла 6,95 га, из которых 3,91 га – площадь зоны застройки многоэтажными жилыми домами, 3,04 га – площадь зоны застройки среднеэтажными жилыми домами. После внесения изменений суммарная площадь жилой застройки составит 7,83 га, то есть увеличится на 0,88 га или на 12,7%.

Численность населения включаемой в зону многоэтажной жилой застройки территории площадью 0,88 га, с учётом параметра плотности населения п. 7.6 свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» может составить $0,88 \text{ (га)} \times 450 \text{ (чел./га)} = \text{(округл.) } 400 \text{ чел.}$

Для обеспечения населения численностью 400 чел. услугами учреждений образования, в соответствии с нормами местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (утв. постановлением Правительства Калининградской области от 29 сентября 2025 г. №365-п), понадобится: 29 мест в учреждениях дошкольного образования; 55 мест в учреждениях среднего общего образования.

В радиусе до 600 м от рассматриваемого участка находится средняя общеобразовательная школа (МАОУ СОШ) № 44, МАОУ СОШ № 38, АНО средняя общеобразовательная школа (АНО СОШ) «Росток». На 2025-2026 учебный год в МАОУ СОШ № 44 вакантные места для приёма, перевода отсутствуют, в МАОУ СОШ № 38 и АНО СОШ «Росток» есть в наличии вакантные места для приёма, перевода учеников.

В радиусе около 300 м от рассматриваемой территории находится частный детский сад «Солнышко», муниципальные детские сады в радиусе нормативной доступности отсутствуют.

С учётом существующего вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:131413:1279 «под существующие здания гаражей автошколы», с учётом местонахождения указанного земельного участка в квартале существующей жилой застройки, с учётом отношения площади земельного участка к площади существующей жилой застройки, полагаем территорию и планируемые к размещению на территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:131413:1279 объекты жилой застройки обеспеченными коммунальными ресурсами.

Транспортная доступность территории, в отношении которой вносятся изменения в генеральный план, обеспечивается выходом на магистральные улицы общегородского значения ул. Гайдара, ул. Горького.

С учётом вышесказанного, с учётом вредного воздействия на среду обитания человека, которое оказывают существующие объекты гаражного назначения и устранением факторов вредного воздействия на среду при их выносе с территории внесения изменений в генеральный план, изменение функционального назначения территории внесения изменений целесообразно.

Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

Наименование территорий	Существующее положение		Проектное предложение	
	Площадь, га	Доля, %	Площадь, га	Доля, %
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	3,91	21,23	4,79	26,00
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный))	3,04	16,50	3,04	16,50
Общественно-деловые зоны	0,60	3,26	0,6	3,26
Зона транспортной инфраструктуры	4,87	26,44	4,87	26,44
Коммунально-складская зона	2,80	15,20	1,92	10,43
Зона режимных территорий	3,20	17,37	3,20	17,37
Общая площадь территории г. Калининграда, в отношении которой вносятся изменения	18,42	100,00	18,42	100,00

Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения, оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения муниципального округа на комплексное развитие этих территорий

В границах территории, в отношении которой вносятся изменения, в части размещения объектов местного значения применяются положения утвержденной редакции генерального плана. Проектом не предлагается размещение дополнительных объектов местного значения.

**ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ.
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ**

К возможным источникам возникновения чрезвычайных ситуаций на территории внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта «Город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная, относятся нарушения в жизнеобеспечении населения и объектов.

Аварийные ситуации на объектах жизнеобеспечения возможны из-за ненадежности систем водоснабжения и канализации, вследствие большого физического износа, ветхости отопительных систем, физически устаревшего оборудования котельных и систем электроснабжения и из-за стихийных метеорологических явлений.

Наибольшую опасность, в плане нарушения жизнеобеспечения населения и возможных последствий в границах территории внесения изменений в генеральный план и на сопредельных территориях представляют аварии на объектах:

- трансформаторные электрические подстанции;
- ВЛ.

Последствия аварий на объектах коммунальной инфраструктуры устраняются эксплуатирующей организацией.

**ПЕРЕЧЕНЬ ВКЛЮЧАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
ОБОСНОВАНИЯ ВКЛЮЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В
ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

Изменения генерального плана разработаны применительно к части г. Калининграда. Границы г. Калининграда изменению не подлежат.

**СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТАХ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Согласно документам территориального планирования Российской Федерации размещение объектов федерального значения в границах территории, в отношении которой вносятся изменения, не предусмотрено. Таким образом, в отношении объектов федерального значения материалы действуют в утвержденной редакции генерального плана.

СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Согласно схеме территориального планирования Калининградской области размещение объектов регионального значения в границах территории, в отношении которой вносятся изменения, не предусмотрено. Таким образом, в отношении объектов регионального значения материалы действуют в утвержденной редакции генерального плана.