



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**

Положение о территориальном планировании



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**

Положение о территориальном планировании

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

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» В ГРАНИЦАХ: УЛ. ГАЙДАРА – УЛ. ОЗЁРНАЯ – УЛ. БАЛТИЙСКАЯ – УЛ. ЗЕЛЁНАЯ.....	6
Глава 1. Общие положения	6
Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения, и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий применительно к части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная	7
Глава 3. Планируемые для размещения на территории части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная объекты регионального значения.....	9
Глава 4. Планируемые для размещения на территории части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная объекты федерального назначения	9
Глава 5. Параметры и описание функциональных зон части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная.....	9
РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	12

**РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО
К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»
В ГРАНИЦАХ: УЛ. ГАЙДАРА – УЛ. ОЗЁРНАЯ – УЛ. БАЛТИЙСКАЯ –
УЛ. ЗЕЛЕНАЯ**

Глава 1. Общие положения

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).

**Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения, и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий применительно к части населенного пункта «город Калининград» в границах:
ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная**

Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград»
объекты местного значения в области газоснабжения

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение / функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
Газораспределительные сети					
11	Строительство газопровода высокого давления	Протяженность – 1 км	Северо-восточная часть г. Калининграда, от ул. Герцена до ул. Островского	До 2025	Характеристики зон с особыми условиями использования территории определить проектом

* – основные характеристики объекта уточняются при проектировании

** Данные объекты указаны в целях информационной целостности документа согласно материалам утвержденного генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих изменений).

**Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград»
объекты местного значения в области транспорта**

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение / функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6
Улично-дорожная сеть городского населенного пункта					
23	Реконструкция магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения	Протяженность – 1,83 км, ширина проезжей части – 15 м	ул. Островского (на участке от ул. Гайдара до ул. Тельмана) и ул. Гайдара (от ул. Горького до ул. Озерной)	До 2025	-

* – основные характеристики объекта уточняются при проектировании

** Данные объекты указаны в целях информационной целостности документа согласно материалам утвержденного генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих изменений)

Глава 3. Планируемые для размещения на территории части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная объекты регионального значения

Согласно Схеме территориального планирования Калининградской области, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 14.11.2024 № 314, в границах рассматриваемой территории объекты регионального значения отсутствуют.

Глава 4. Планируемые для размещения на территории части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная объекты федерального назначения

Согласно документам территориального планирования Российской Федерации размещение объектов федерального значения в границах проекта не предусмотрено. Таким образом материалы действуют в утвержденной редакции генерального плана.

Глава 5. Параметры и описание функциональных зон части населенного пункта «город Калининград» в границах: ул. Гайдара – ул. Озёрная – ул. Балтийская – ул. Зелёная

В пределах границы территории г. Калининграда, в отношении которой вносятся изменения, устанавливается следующие функциональные зоны:

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- Общественно-деловые зоны;
- Коммунально-складская зона;
- Зона транспортной инфраструктуры;
- Зона режимных территорий.

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) 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 инфраструктурой.

Параметры зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более):

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – 1,2;
- 3) площадь зоны – 4,79 га.

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

14. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) 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 инфраструктурой.

15. Параметры зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный):

- 1) максимальная этажность – 8 этажей;
- 2) коэффициент плотности застройки – 0,8;
- 3) площадь зоны – 3,04 га.

Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для застройки преимущественно объектами общественно-делового назначения (офисы, административные здания, банки, страховые компании, гостиницы, культовые здания, научно-исследовательские учреждения, торговые центры, магазины и т.п.) и сопутствующими объектами инженерной и транспортной (парковки) инфраструктуры, допускающими функционирование и реконструкцию существующих жилых зданий.

Параметры общественно-деловых зон:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – 3,0;
- 3) площадь функциональной зоны – 0,6 га.

Коммунально-складская зона

Коммунально-складская зона предназначена преимущественно для размещения коммунальных предприятий, в том числе сооружений для хранения транспорта, складов, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, а также коммерческих объектов, объектов общественно-делового назначения, допускаемых к размещению в коммунальных зонах.

Параметры коммунально-складской зоны:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – не устанавливается;
- 3) площадь функциональной зоны – 1,92 га.

Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры предназначена преимущественно для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры иных видов, объектов улично-дорожной сети и сопутствующих объектов.

Параметры зоны транспортной инфраструктуры:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – не устанавливается;
- 3) площадь функциональной зоны – 4,87 га.

Зона режимных территорий

44. Зона режимных территорий предназначена для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим.

45. Параметры зоны режимных территорий:

- 1) максимальная этажность – не установлена;
- 2) коэффициент плотности застройки – не устанавливается;
- 2) площадь функциональной зоны – 3,2 га.

РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ