



**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>

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ
ЭЛЕМЕНТА (ЭЛЕМЕНТОВ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ В
ГРАНИЦАХ: ЭСТАКАДА ВОСТОЧНАЯ –
ПР-КТ МОСКОВСКИЙ – УЛ. СУЗДАЛЬСКАЯ –
ТЕРРИТОРИЯ СНТ «САД-9»**

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>

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ
ЭЛЕМЕНТА (ЭЛЕМЕНТОВ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ В
ГРАНИЦАХ: ЭСТАКАДА ВОСТОЧНАЯ –
ПР-КТ МОСКОВСКИЙ – УЛ. СУЗДАЛЬСКАЯ –
ТЕРРИТОРИЯ СНТ «САД-9»**

Материалы по обоснованию генерального плана

Директор

Корягин С.В.

2025 год

СОСТАВ

**внесение изменений в генеральный план городского округа
«город Калининград» в части изменения функционального зонирования
в отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах:
эстакада восточная - пр-кт Московский – ул. Суздальская –
территория СНТ «Сад-9»**

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 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

Должность	Фамилия, инициалы
Директор	Корягин С.В.
Начальник отдела по территориальному планированию	Черненко П.В.
Заместитель начальника отдела по территориальному планированию	Смышляева М.А.
Заместитель начальника отдела по территориальному планированию	Бабенко А.С.
Главный специалист отдела по территориальному планированию	Мисюнайте А.Т.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗАНОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	7
ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	12

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населённого пункта г. Калининград в части изменения функционального зонирования в отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах: эстакада восточная - пр-кт Московский – ул. Суздальская – территория СНТ «Сад-9» подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12.12.2025 № 487.

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнено применительно к части населенного пункта г. Калининград. 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, от 20.03.2025 № 67, от 12.05.2025 № 138, от 16.09.2025 № 335, от 22.09.2025 № 346, от 06.10.2025 г. №367, от 20.10.2025 г. №390, от 23.12.2025 г. № 498).

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 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 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)»;

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*;

25. 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»;

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 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»;

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 «О внесении изменения в Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 22 ноября 2019 года № 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 06.07.2016 № 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. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

52. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 20.03.2025 № 67 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

53. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12.05.2025 № 138 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

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

55. Постановление правительства Калининградской области от 29.09.2025 № 365 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград».

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» вносятся применительно к части населённого пункта г. Калининград в части изменения функционального зонирования в отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах: эстакада восточная - пр-кт Московский – ул. Суздальская – территория СНТ «Сад-9» предлагаются в целях обеспечения наиболее рационального использования территории городского округа «Город Калининград».

В настоящий момент часть территории муниципального образования «Городской округ «Город Калининград» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132903:38, 39:15:132903:37 и 39:15:132903:366 (рассматриваемая территория), находящаяся по адресу: г. Калининград, Московский пр-т, д. 183а, отнесена генеральным планом городского округа «Город Калининград» к коммунально-складской функциональной зоне. Рассматриваемая территория площадью около 4,17 га используется в целях размещения объектов торгового и складского назначения: торговый центр «Кэш» (бывший «Cash&Carry»; Московский пр-т, д. 183а), Валта Пет Продактс (Московский пр-т, д. 183а к.2), магазин (Московский пр-т, д. 183а к.1) и хозпостройки. Рядом с торговым центром «Кэш» обустроена открытая наземная автостоянка на 70 машино-мест. Северо-западнее рассматриваемой территории, в границах земельного участка 39:15:132903:32, 0,6 га, (Московский пр-т, д. 183) расположены магазины продуктов, бакалеи и бытовой химии. Южнее рассматриваемой территории, между рассматриваемой территорией и проезжей частью пр-та Московского, на территории площадью около 7,02 га расположены производственные, складские и торговые здания: ООО «Прусский мясной комбинат», оптовый отдел продажи морепродуктов «Золотая рыбка», «Мир крепежа», «Сладкий опт», «Кондитерские изделия», ремонтно-производственная компания «Аврора», «Расходные материалы-39 (упаковочные материалы)» и другие.

На сопредельной территории, за границами внесения изменений в генеральный план: к северу от рассматриваемой территории находится некоммерческое садоводческое объединение граждан СО «Сад 9»; к западу от рассматриваемой территории по ул. Суздальской на примыкании к пр-ту Московскому (юг) находятся производственные и складские территории и объекты, а на пересечении с ул. Благовещенской (север) территории, ранее бывшие производственно-складскими, осваиваются под жилую и общественно-деловую застройку.

С учётом того, что:

- с конца 2023 года идёт постепенное закрытие магазинов сети «Виктория», в которую входил и торговый центр «Cash&Carry»,

- в этой же восточной части г. Калининграда существует и успешно работает ещё один крупный торговый центр розничной и мелкооптовой торговли формата Cash&Carry – торговый центр «Метро»,

- высвобождаемые от производственных, коммунально-складских и иных аналогичных объектов территории, обеспеченные коммунальными ресурсами и транспортной инфраструктурой, как правило, рассматриваются в г. Калининграде в качестве резерва под жилую и общественно-деловую, включая социальную, застройку,

внесением изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» территория в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132903:38, 39:15:132903:37 и 39:15:132903:366, и участки земель, государственная собственность на которые не разграничена, к юго-востоку от указанных земельных участков (рассматриваемая территория) предлагается к отнесению к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», предназначенной для застройки общественно-деловыми и жилыми зданиями и сопутствующими объектами первичной ступени обслуживания.

Суммарная площадь территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132903:38, 39:15:132903:37 и 39:15:132903:366 и прилегающих участков земель неразграниченной госсобственности составляет около 4,85 га.

Расчёт численности населения, планируемого к размещению на рассматриваемой территории, следует осуществлять с учётом специфики функциональной зоны, предусматривающей размещение как жилой, так и общественно-деловой застройки. В случае размещения на этой территории объектов смешанной и общественно деловой застройки, при расчётном количестве жилья 50% от общего объёма застройки, при расчётной плотности населения, характерной для жилой застройки смешанной, средней и выше, этажности 350 чел./га, численность населения размещаемой жилой застройки могла бы составить $4,85 \text{ га} / 2 * 300 \text{ чел./га} = (\text{округл.}) 730 \text{ чел.}$

Нагрузка на социальную инфраструктуру при появлении на территории дополнительного населения численностью 0,73 тыс. чел. возрастает незначительно. На население дополнительной численности требуется:

- 52 дополнительных места в учреждениях дошкольного образования (72 места на 1 тыс. жителей; таблица 10 Местных нормативов

градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград, утв. постановлением Правительства Калининградской области от 29 сентября 2025 г. № 365-п); при планировании размещения учреждений дошкольного образования следует иметь ввиду, что существующие муниципальные нормы в этой части сильно завышены, расчёт по демографии и в соответствии с РНГП ред. 2025 г. для численности населения 0,73 тыс. чел даёт потребность 25 мест);

- 99 дополнительных места в учреждении среднего общего образования (136 мест на 1 тыс. жителей; таблица 10 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград).

Ближайшие детские сады – МАДОУ детский сад №133, корпуса (филиалы) на ул. Благовещенской, 17 и на ул. Куприна, 17).

На расстоянии около 200 м к востоку от территории внесения изменений в генеральный план находится МАОУ Средняя общеобразовательная школа №13 (ул. Свердлова, 27). На расстоянии около 600 м к северу находится МАОУ Средняя школа №58 (корпус на ул. Благовещенской). На расстоянии около 880 м к югу находится Частное общеобразовательное учреждение «Общеобразовательная гимназия «Альбертина» (ул. Ялтинская, 126).

Расчёты потребности в социальной инфраструктуре для целей внесения изменений в генеральный план приведены из расчёта размещения объектов жилой застройки на 50% территории в границах внесения изменений. Реальную потребность следует определять на стадии планировки территории, при установлении границ зон размещения объектов капитального строительства жилого назначения и определении параметров этих объектов. Так же, в соответствии с ст. 41, п. 1, 2 части 3 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на стадии планировки территории следует определять параметры и границы зоны размещения объекта дошкольного образования.

С учётом настоящего использования территории для размещения объектов торгового и коммунально-складского назначения, с соседствующими объектами производственного назначения, территория внесения изменений в генеральный план может считаться обеспеченной коммунальной инфраструктурой.

Территория внесения изменений в генеральный план и сопредельные территории обеспечены транспортной инфраструктурой. С территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами (ЗУ КН) 39:15:132903:38, 39:15:132903:37 и 39:15:132903:366 имеется выход на ул. Суздальскую по существующему проезду, от северо-западной границы ЗУ КН 39:15:132903:366. Есть возможность организации второго выхода – на ул. Свердлова через территории, в настоящее время занимаемые земельными

участками в составе СНТ «Сад-9» КН 39:15:132903:145 и 39:15:000000:9439, вид разрешённого использования обоих – «Земли общего пользования».

Границы зон размещения элементов улично-дорожной сети в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132903:38, 39:15:132903:37 и 39:15:132903:366 (рассматриваемая территория), схему движения транспорта и пешеходов в соответствии с п. 2 части 3 ст. 41, п. 1 части 3, п. 4 части 4 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует устанавливать при подготовке проекта планировки территории.

Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

	Показатели	Существующее положение	Проектное предложение
		га	га
	Общая площадь земель в границах проекта внесения изменений в генеральный план, в т.ч.:	12,84	12,84
1	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	-	4,85
2	Производственная зона	4,57	4,04
3	Коммунально-складская зона	7,37	2,70
4	Зона транспортной инфраструктуры	0,01	0,34
5	Зона инженерной инфраструктуры	0,74	0,74
6	Иные зоны	0,15	0,17

Кроме изменения функционального зонирования рассматриваемой территории, внесением изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» в отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах: эстакада восточная - пр-кт Московский – ул. Суздальская – территория СНТ «Сад-9» предлагается отказаться от размещения ранее предусмотренной решением генерального плана объекта «Строительство котельной восточного жилого района» мощностью 220 Гкал/час на основании отсутствия необходимости в источнике теплоснабжения на рассматриваемой и смежных территориях и с учётом письма МП «Калининградтеплосеть», ответа на исх. от 17.10.2025 и-КГРиЦ-12733, о том, что муниципальное предприятие не является инициатором внесения этого объекта в генеральный план и не планирует мероприятий по реализации данной котельной. Также предлагается отказаться от размещения тепломагистрали, планируемой к подключению к этой котельной.