



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 ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА В ГРАНИЦАХ
УЛ. ГАЙДАРА – СОВЕТСКОГО ПР-КТА – УЛ. ТРЕТЬЯКОВСКОЙ -
УЛ. КОРОЛЕНКО – УЛ. ОКУЛОВСКОЙ – ЛИНИИ ЖЕЛЕЗНОЙ
ДОРОГИ**

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 ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА В ГРАНИЦАХ
УЛ. ГАЙДАРА – СОВЕТСКОГО ПР-КТА – УЛ. ТРЕТЬЯКОВСКОЙ -
УЛ. КОРОЛЕНКО – УЛ. ОКУЛОВСКОЙ – ЛИНИИ ЖЕЛЕЗНОЙ
ДОРОГИ**

Положение о территориальном планировании

Директор

Корягин С.В.

2026 год

СОСТАВ

проекта внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковской – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
-	ПЗ	Положение о территориальном планировании	-
	1.1	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 ГБУ КО «ЦКОИМН»	Корягин С.В.
Начальник отдела территориального планирования	Черненко П.В.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Смышляева М.А.
Главный специалист отдела территориального планирования	Мисюнайте А.Т.

Оглавление

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД».....	6
Глава 1. Общие положения.....	6
Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения ГО «Город Калининград» и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий ²	7
Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты местного значения в области водоотведения.....	7
Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты местного значения в области транспорта.....	9
Глава 4. Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты федерального назначения ²	10
Глава 5. Параметры и описание функциональных зон ГО «Город Калининград» ²	10
РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	14

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»¹

Глава 1. Общие положения

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно к части города Калининграда в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковской – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121031:707, 39:15:121031:706, 39:15:121031:29 и 39:15:121401:3 в части функционального зонирования.

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, приказами 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 № 367 от 20.10.2025 № 390, от 23.12.2025 № 498, от 30.01.2026 № 36, от 16.02.2026 № 73).

¹ В отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах: ул. Гайдара – Советский пр-кт – ул. Третьяковская – ул. Короленко – ул. Окуловская – линия железной дороги

Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения ГО «Город Калининград» и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий²

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение/ функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
Очистные сооружения (КОС), канализационные насосные станции (КНС)					
6	Строительство КНС производственных стоков на центральную водопроводную сеть с напорным коллектором**	Производительность – 4 тыс. куб.м/сут (применить типовый проект)	Северо-западная часть г. Калининграда, пр-кт Советский / зона инженерной инфраструктуры	До 2025	Радиус 20 м в соответствии с таблицей 7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

* – 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 (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, приказами 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 № 367, от 20.10.2025 № 390, от 23.12.2025 № 498, от 30.01.2026 № 36, от 16.02.2026 № 73).

² В отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах: ул. Гайдара – Советский пр-кт – ул. Третьяковская – ул. Короленко – ул. Окуловская – линия железной дороги

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

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение/ функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
Линии электропередачи					
3	Строительство кабельной линии электропередачи **	Мощность – 10 кВ от распределительного пункта до подстанции, общая протяженность – 71,9 км	пл. Калинина, ул. Молочинского, ул. Красная, ул. Ген. Толстикова, пр-кт Победы, ул. Горького, ул Печатная, ул. Октябрьская, пр-кт Московский - ул. Гюго, ул. Аксакова	До 2035	В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранный зона устанавливается на расстоянии 1 м

* – 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 (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, приказами 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 № 367, от 20.10.2025 № 390, от 23.12.2025 № 498, от 30.01.2026 № 36, от 16.02.2026 № 73).

**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
Линии общественного пассажирского транспорта					
315	Строительство троллейбусных линий	Определить проектом	г. Калининград	До 2035	Характеристики зон с особыми условиями использования территорий 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 (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, приказами 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 № 367, от 20.10.2025 № 390, от 23.12.2025 № 498, от 30.01.2026 № 36, от 16.02.2026 № 73).

Глава 3. Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты регионального значения²

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 ГО «Город Калининград» объекты федерального назначения²

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 ГО «Город Калининград»²

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

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4х этажей, включая мансардный);
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки;
- Общественно-деловые зоны;
- Производственная зона;
- Коммунально-складская зона;
- Зона транспортной инфраструктуры;
- Зона инженерной инфраструктуры;
- Зоны режимных территорий.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами, домами

² В отношении элемента (элементов) планировочной структуры в границах: ул. Гайдара – Советский пр-кт – ул. Третьяковская – ул. Короленко – ул. Окуловская – линия железной дороги

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковской – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги

блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) максимальная этажность – 3 этажа;
- 2) расчетная плотность населения – 131 чел./га (при расчетах в период до 2025 года), 114 чел./га (при расчетах в период 2026 – 2035 годов);
- 3) площадь функциональной зоны – 1,12 га.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) предназначена для застройки преимущественно малоэтажными многоквартирными жилыми домами, домами блокированной застройки, индивидуальными жилыми домами, сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры.

Параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный):

- 1) максимальная этажность – 4 этажа, включая мансардный;
- 2) расчетная плотность населения – 183 чел./га (при расчетах в период до 2025 года), 159 чел./га (при расчетах в период 2026 – 2035 годов);
- 3) площадь функциональной зоны – 1,35 га.

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) расчетная плотность населения – 261 чел./га (при расчетах в период до 2025 года), 227 чел./га (при расчетах в период 2026 – 2035 годов);
- 3) площадь функциональной зоны – 1,83 га.

Зона смешанной и общественно-деловой застройки

Зона смешанной и общественно-деловой застройки предназначена для застройки общественно-деловыми и жилыми зданиями и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Параметры зоны смешанной и общественно-деловой застройки:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) средняя этажность – 7 этажей;
- 3) расчетная плотность населения – 222 чел./га (при расчетах в период до 2025 года), 193 чел./га (при расчетах в период 2026 – 2035 годов);
- 4) площадь функциональной зоны – 4,98 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 – не устанавливается;
- 3) площадь функциональной зоны – 0,34 га;

Производственная зона

Производственная зона предназначена преимущественно для размещения производственных предприятий, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, а также коммерческих объектов, допускаемых к размещению в промышленных зонах.

Параметры производственной зоны:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – не устанавливается;
- 3) площадь функциональной зоны – 3,27 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 – 11,82 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 – 0,50 га;

Зона инженерной инфраструктуры

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

Параметры зоны инженерной инфраструктуры:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – не устанавливается;
- 3) площадь функциональной зоны – 4,19 га.

Зона режимных территорий

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

Параметры зоны режимных территорий:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) коэффициент плотности застройки – не устанавливается;
- 3) площадь функциональной зоны – 21,24 га.

РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковкой – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги

Положение о территориальном планировании