

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО  
К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ВОСТОЧНАЯ ЭСТАКАДА  
— УЛ. ЯЛТИНСКАЯ — РУЧ. ВОСТОЧНЫЙ — Р. НОВАЯ ПРЕГОЛЯ

Положение о территориальном планировании



2025 год

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»  
Свидетельство № И.005.39.1553.12.2011

Заказчик: \_\_\_\_\_

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО  
К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ВОСТОЧНАЯ ЭСТАКАДА  
— УЛ. ЯЛТИНСКАЯ — РУЧ. ВОСТОЧНЫЙ — Р. НОВАЯ ПРЕГОЛЯ  
  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Генеральный директор

Д.С. Кабаев

Рук. проекта

П.В. Черненко

Инженер

М.В. Мехоношина

г. Калининград, 2025 год

## СОСТАВ

*проекта внесения изменений в генеральный план городского округа  
«Город Калининград» в отношении территории в границах Восточная  
эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя*

Номер тома	Обозна- чение	Наименование	Приме- чание
-	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 территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	-

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

Должность	Фамилия, инициалы
Директор ООО «Центр инженерных изысканий»	Кабаев Д.С.
Рук. проекта	Черненко П.В.
Инженер	Мехоношина М.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» В ГРАНИЦАХ ВОСТОЧНАЯ ЭСТАКАДА — УЛ. ЯЛТИНСКАЯ — РУЧ. ВОСТОЧНЫЙ — Р. НОВАЯ ПРЕГОЛЯ.....	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 г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя.....	7
Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты местного значения в области транспорта.....	8
Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты местного значения в области трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты местного значения в области транспорта.....	9
Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты местного значения в области общественного пространства .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Глава 3. Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты регионального значения.....	10
Глава 4. Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты федерального назначения .....	11
Глава 5. Параметры и описание функциональных зон ГО «Город Калининград» в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя.....	12
РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ .....	15

# **РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» В ГРАНИЦАХ ВОСТОЧНАЯ ЭСТАКАДА — УЛ. ЯЛТИНСКАЯ — РУЧ. ВОСТОЧНЫЙ — Р. НОВАЯ ПРЕГОЛЯ**

## **Глава 1. Общие положения**

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно к части населенного пункта г. Калининград в отношении территории в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:133302:599, 39:15:133302:326, 39:15:133302:22, 39:15:133302:3 и части кадастрового квартала 39:15:133302 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 06.07.2006 № 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).

**Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий  
г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская —  
руч. Восточный — р. Новая Преголя**

Проектом исключены из Положения о территориальном планировании генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2006 № 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), следующие объекты местного значения:

- таблица 7 п. 77, 78, 99;
- таблица 11 п. 17, 113;
- таблица 12 п. 1.

Планируемые для размещения на территории г. Калининград  
в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская —  
руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты  
местного значения в области транспорта

Таблица 1

№ 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
Объекты водного транспорта					
1	Строительство причалов водного пассажирского транспорта	Протяженность – 0,01 км	На правом берегу р. Новой Преголи в районе Восточной эстакады/зона транспортной инфраструктуры	2026 – 2035	

\* – основные характеристики объекта уточняются при проектировании



Планируемые для размещения на территории г. Калининград  
в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская —  
руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты  
местного значения в области транспорта

Таблица 2

№ 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					
1	Строительство магистральных улиц районного значения (транспортно-пешеходная)	Протяженность – 3,14 км, ширина проезжей части – 7 м	Продолжение ул. Ялтинской и ул. Кутаисской	2026 – 2035	
2	Строительство улиц местного значения	Протяженность – 22,38 км, ширина проезжей части 7,0-10,5 м	Промышленные районы	До 2035	

\* – основные характеристики объекта уточняются при проектировании

### **Глава 3. Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя объекты регионального значения**

Согласно Схеме территориального планирования Калининградской области, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 10.07.2023 № 314 (в редакции постановления Правительства Калининградской области от 14.11.2024 № 428-п), размещение объектов регионального значения в границах проекта не предусмотрено.

#### **Глава 4. Планируемые для размещения на территории г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя 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 ГО «Город Калининград» в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя**

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

- Зона смешанной и общественно-деловой застройки;
- Общественно-деловые зоны;
- Производственная зона;
- Коммунально-складская зона;
- Зона транспортной инфраструктуры;
- Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
- Зона озелененных территорий специального назначения;
- Иные зоны.

### **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 установлена;
- 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 – 345 900,00 кв. м.

### **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 установлена;
- 2) площадь функциональной зоны – 2 900,00 кв. м.

### **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 установлена;
- 2) площадь функциональной зоны – 90 900,00 кв.м.

### **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 установлена;
- 2) площадь функциональной зоны – 81 500,00 кв.м.

### **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) площадь функциональной зоны – 125 700,00 кв.м.

### **Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)**

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных, городских лесов, зеленых насаждений, предназначенных для благоустройства территории, размещения плоскостных спортивных сооружений.

Параметры зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса):

- 1) максимальная этажность – не установлена;
- 2) площадь городских лесов – 1357 га;
- 3) площадь функциональной зоны – 45 600,00 кв.м.

### **Зона озелененных территорий специального назначения**

Зона озелененных территорий специального назначения предназначена для размещения зеленых насаждений защитного назначения, питомников декоративного озеленения.

Параметры зоны озелененных территорий специального назначения:

- 1) максимальная этажность – не установлена;
- 2) площадь функциональной зоны – 62 200,00 кв. м.

### **Иные зоны**

Иные зоны предназначены для размещения территорий, подверженных антропогенному воздействию, нарушенных территорий, неудобий, а также сохраняемых природных ландшафтов, не включенных в прочие функциональные зоны, подверженных наименьшему антропогенному воздействию.

Параметры иных зон:

- 1) максимальная этажность – не установлена;
- 2) площадь функциональной зоны – 9 600,00 кв.м.

## **РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**