

Российская Федерация Калининградская область



236003, г. Калининград, Московский пр., 174, офис 307, тел. (4012) 630-100

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД
КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА
КАЛИНИНГРАДА В ГРАНИЦАХ УЛ. БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ –
УЛ. СУЗДАЛЬСКАЯ – УЛ. СТРЕЛЕЦКАЯ – УЛ. МОЛОДОЙ ГВАРДИИ**

Материалы по обоснованию генерального плана

2025 год

Российская Федерация Калининградская область



236003, г. Калининград, Московский пр., 174, офис 307, тел. (4012) 630-100

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД
КАЛИНИНГРАД» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА
КАЛИНИНГРАДА В ГРАНИЦАХ УЛ. БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ –
УЛ. СУЗДАЛЬСКАЯ – УЛ. СТРЕЛЕЦКАЯ – УЛ. МОЛОДОЙ
ГВАРДИИ**

Материалы по обоснованию генерального плана

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

М. В. Косенкова

2025 год

Состав

проекта внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Благовещенская – ул. Суздальская – ул. Стрелецкая – ул. Молодой гвардии

Номер тома	Обозначение	Наименование
-	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 развития городских магистралей и улично-дорожной сети городского округа
	2.4	Карта развития системы водоотведения городского округа
	2.5	Карта развития системы газоснабжения городского округа
	2.6	Карта развития системы дождевой канализации и инженерной защиты городского округа
	2.7	Карта территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера
2.8	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа «Город Калининград», планируемых объектов федерального и регионального значения	

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Должность	Фамилия, инициалы
Генеральный директор	Косенкова М.В.
Техник-архитектор	Граф Д.Д.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	7
Нормативная база.....	8
Обоснование внесения изменений в генеральный план.....	11

Введение

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Благовещенская – ул. Суздальская – ул. Стрелецкая – ул. Молодой гвардии (далее - Проект) подготовлен ООО «Никор Проект» в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06.03.2026 № 114

Согласно п.1 ст.9 Градостроительного кодекса РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнено применительно к части города Калининграда в границах ул. Благовещенская – ул. Суздальская – ул. Стрелецкая – ул. Молодой гвардии с целью изменения характеристик и местоположения планируемых для размещения объектов местного значения, а также уточнения границ функциональных зон.

Ко всей остальной территории городского округа «Город Калининград» (далее - ГО «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 июня 2024 года № 197, от 20 марта 2025 года № 67, от 12 мая

2025 года № 138, от 16 сентября 2025 года № 335, от 22 сентября 2025 года № 346, от 06 октября 2025 года № 367, от 20 октября 2025 года № 390, от 23 декабря 2025 года № 498, от 30 января 2026 года № 36, от 16 февраля 2026 года № 73).

В отношении текстовой части материалов по обоснованию генерального плана городского округа «Город Калининград» Проектом изменения не предусмотрены, материалы действуют в утвержденной редакции генерального плана.

Нормативная база

Разработка Проекта 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 06 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 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»;

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

21. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2. 07,01-89*. Утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;

22. СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов, Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы;

23. 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;

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

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

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

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

28. 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»;

29. Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2023 № 314 «Об утверждении схемы территориального планирования Калининградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Калининградской области» (в редакции постановления Правительства Калининградской области от 14.11.2024 № 428-п);

30. 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»;

31. Постановление Правительства Калининградской от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области» (в редакции последующих изменений);

32. Постановление Правительства Калининградской области от 25.09.2025 № 365-п «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»;

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

34. Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих изменений);

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

36. Иные нормативно-правовые акты и документы инвестиционного планирования в области градостроительной деятельности.

Обоснование внесения изменений в генеральный план

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнен применительно к части города Калининграда в границах ул. Благовещенская – ул. Суздальская – ул. Стрелецкая – ул. Молодой гвардии с целью изменения характеристик и местоположения планируемых для размещения объектов местного значения, а также уточнения границ функциональных зон.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Инвестиционная компания «АвангардИнвестПроект» на основании инвестиционного соглашения от 09.01.2018 № 01-1/2018 "О предоставлении государственной поддержки в рамках реализации инвестиционного проекта "Строительство перехватывающей автостоянки на 4200 мест по ул. Суздальская – ул. Молодой гвардии на период проведения ЧМ 2018 в г. Калининграде с последующим комплексным освоением земельного участка", заключенного между Министерством экономики Калининградской области, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области и ООО ИК "АвангардИнвестПроект", в соответствии с приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 19 февраля 2019 г. №71 (в ред. приказа от 24 октября 2019 г. № 384) в настоящее время разрабатывает «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Благовещенская - Суздальская – Стрелецкая – Молодой гвардии в городе Калининграде (II этап)» (далее - ДПТ II этапа).

В действующей редакции генерального плана городского округа "Город Калининград", утвержденной Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197, в границах ДПТ II этапа предусмотрено пять дошкольных образовательных организаций общей вместимостью 950 мест, что является избыточным.

Принимая во внимание уточненные технико-экономические показатели планируемой застройки, необходимое нормативное количество мест в ДОО составляет 648 мест. Для завершения разработки ДТП II этапа предлагается внести изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» (далее-Проект):

- исключить строительство трех встроенных в многоквартирные жилые дома дошкольных образовательных организаций общей численностью 300 мест (по 100 мест каждый);

- исключить общеобразовательную школу и дошкольное учреждение по ул. Благовещенской из планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения в связи с введением в эксплуатацию;

- исключить приспособление нежилых помещений под размещение поликлиники в многоквартирном жилом доме по ул. Суздальская – ул. Молодой гвардии из планируемых к размещению объектов капитального строительства регионального значения в связи с введением в эксплуатацию;

- предусмотреть строительство детского сада вместимостью 300 мест на земельном участке площадью 1,14 га по ул. Стрелецкая (предложение согласовано администрацией городского округа «Город Калининград» исх. № и-КГРиЦ-2512 от 11.03.2025);

- уточнить место расположения планируемого к размещению объекта капитального строительства регионального значения поликлиники на 2 333 посещений в смену в соответствии с образованным участком;

- перенести линию ЛЭП 110 кВ, подлежащую реконструкции, отображенную на территории под застройку многоэтажными жилыми домами, в границы зоны транспортной инфраструктуры (с учетом существующей трассы).

- откорректировать границы зоны на пересечении ул. Благовещенская и ул. Суздальская в соответствии с границами сформированного земельного участка;

- откорректировать границы зон по бульвару С. Снегова с учетом расширения зоны транспортной инфраструктуры и в соответствии с границами сформированных земельных участков под застройку многоэтажными жилыми домами;

- планируемую зону отдыха с прудом отнести к «Зоне озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)».

- изменить место расположения стационарной организации социального обслуживания;

- территорию «Зона транспортной инфраструктуры» дополнить планируемой улицей местного значения, расположенной параллельно ул. Ген. Хохлова;
- перспективную дождевую канализацию вынести с территории проектируемой поликлиники и детского сада в границы зоны транспортной инфраструктуры.

Параметры и технико-экономические показатели планируемой застройки, расчетные показатели необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры

В соответствии с действующей редакцией генерального плана городского округа "Город Калининград", утвержденной Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197, территории в границах Проекта расположена в функциональных зонах:

- «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этаж и более)»;
- «Зона специализированной общественной застройки»;
- «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)»;
- «Зона транспортной инфраструктуры».

1. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этаж и более)» предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

В границах квартала, ограниченного бульваром Сергея Снегова - улицей Молодой гвардии – улицей Благовещенская, *параметры и технико-экономические показатели планируемой многоэтажной жилой застройки:*

максимальная этажность – 14;

расчетная плотность населения – 267 чел./га;

расчетная общая площадь жилого фонда - 248,0 тыс. кв.м.

2. «Зона специализированной общественной застройки» предназначена для застройки преимущественно объектами социального назначения, в том числе отдельно стоящими объектами дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектами, реализующими программы профессионального и высшего образования, объектами специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением, научных организаций,

объектами культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектами физической культуры и массового спорта, культовых зданий, коллективных средств размещения и сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного и транспортного обеспечения.

В границах квартала, ограниченного ул. Ген. Хохлова - ул. Стрелецкая - бульвар С. Снегова, планируется строительство:

- поликлиники на 2 333 посещения в смену;

- дошкольной образовательной организации вместимостью 300 мест по ул. Стрелецкая (предложение согласовано администрацией городского округа «Город Калининград» исх. № и-КГРиЦ-2512 от 11.03.2025);

- стационарной организации социального обслуживания.

Параметры и технико-экономические показатели планируемой застройки будут определены при проектировании.

3. «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.

В северной части квартала, ограниченного ул. Ген. Хохлова - ул. Стрелецкая - бульвар С. Снегова, планируется создание зоны отдыха с прудом. *Параметры и технико-экономические показатели планируемой застройки будут определены при проектировании.*

4. «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.

В границах квартала, ограниченного ул. Ген. Хохлова - ул. Стрелецкая - бульвар С. Снегова, планируется строительство улицы местного значения, расположенной параллельно ул. Ген. Хохлова. Параметры и технико-экономические показатели планируемой застройки: протяженность улицы – 260 м, ширина проезжей части будет определена при проектировании.

Расчетные показатели необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, утвержденные в действующем генеральном плане и местных нормативах градостроительного проектирования.

Социальная инфраструктура.

Принимая во внимание уточненные технико-экономические показатели планируемой застройки (планируемая численность населения в границах Проекта - 9000 человек), необходимое количество мест в дошкольных образовательных организациях составляет 648 мест. В настоящее время введена в эксплуатацию дошкольная образовательная организация вместимостью 350 мест на земельном участке площадью 1,37 га по ул. Благовещенская. При этом, площадь земельного участка позволяет при необходимости, в том числе при реконструкции детского сада, увеличить вместимость детского сада до 450 мест (согласно «Приложение Д» СП 42.13330.2016 при реконструкции норма расчета земельного участка на 1 место может быть уменьшена на 20 % , то есть до 30,4 кв.м на 1 место).

Проектом предлагается исключить строительство трех встроенных в многоквартирные жилые дома дошкольных образовательных организаций общей численностью 300 мест (по 100 мест каждый) и предусмотреть строительство детского сада вместимостью 300 мест на земельном участке площадью 1,14 га по ул. Стрелецкая (предложение согласовано администрацией городского округа «Город Калининград» исх. № и-КГРиЦ-2512 от 11.03.2025). Таким образом, общее количество мест в дошкольных образовательных организациях в границах Проекта составит 650 мест.

Транспортная инфраструктура.

В границах квартала, ограниченного ул. Ген. Хохлова - ул. Стрелецкая - бульвар С. Снегова, Проектом планируется дополнительно строительство улицы местного значения, расположенной параллельно ул. Ген. Хохлова.

Остальные показатели необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, утвержденные в действующем генеральном плане и местных нормативах градостроительного проектирования, в границах Проекта не изменяются.