

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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



г. Калининград, 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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

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	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 территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	-

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗА .....	7
ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН .....	14

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта г. Калининград в отношении территории в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от \_\_.\_\_.2025 № \_\_\_\_.

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно к части населенного пункта г. Калининград в границах Восточная эстакада — ул. Ялтинская — руч. Восточный — р. Новая Преголя в части функционального зонирования 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.

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).

## 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 регионального развития Российской Федерации от 06.05.2024 № 244 «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. 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;

24. 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;

25. 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;

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

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

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

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

30. Закон Калининградской области от 27 декабря 2019 года № 378 «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области»;

31. 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»;

32. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 311 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Калининградской области»;

33. Постановление Правительства Калининградской области от 02.08.2012 года № 583 «О Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на долгосрочную перспективу»;

34. Постановление Правительства Калининградской области от 14.11.2024 № 428-п «О внесении изменения в 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»;

35. 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»;

36. 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»;

37. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 23.11.2019 № 649 (в редакции приказа от 23.08.2022 № 414);

38. 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»;

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

40. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград»;

41. 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»;

42. 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»;

43. 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»;

44. 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»;

45. 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»;

46. 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»;

47. 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»;

48. 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»;

49. 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»;

50. Постановление Правительства Калининградской области от 25.10.2017 № 569 «О внесении изменения в генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Калининград»;

51. Постановление Правительства Калининградской области от 19.12.2017 № 689 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Калининград»;

52. Постановление Правительства Калининградской области от 19.06.2018 № 357 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

53. Постановление Правительства Калининградской области от 19.07.2018 № 420 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

54. Постановление Правительства Калининградской области от 07.11.2018 № 660 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

55. Постановление Правительства Калининградской области от 09.11.2018 № 664 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

56. Постановление Правительства Калининградской области от 17.01.2019 № 11 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

57. Постановление Правительства Калининградской области от 11.03.2019 № 169 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

58. Постановление Правительства Калининградской области от 16.05.2019 № 341 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

59. Постановление Правительства Калининградской области от 16.05.2019 № 347 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

60. Постановление Правительства Калининградской области от 17.02.2020 № 74 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

61. Постановление Правительства Калининградской области от 05.08.2021 № 474 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

62. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197 «О внесении изменения в Генеральный план городского округа «Город Калининград»;

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

## ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменения в генеральный план вносятся применительно к части населенного пункта г. Калининград 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 границы функциональных зон «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», «Зона транспортной инфраструктуры» и «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории городского округа «Город Калининград».

Изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» вносятся с целью реализации инвестиционного проекта «Редевелопмент промышленной территории для целей строительства жилого квартала, апартаментов, коммерческой недвижимости, яхт-клуба и причала для маломерных судов с обустройством набережной, парка, спортивной площадки по ул. Ялтинской в городе Калининграде». Внесение изменений в генеральный план осуществляется с учётом пунктов 2.11, 2.12 протокола Совета по улучшению инвестиционного климата в Калининградской области от 14 октября 2024 года, рекомендующих:

- исключение из генерального плана объектов местного значения (двух детских дошкольных учреждений вместимостью по 350 мест каждое, средней общеобразовательной школы вместимостью 1 150 мест, а также парковой зоны и берегоукрепительных сооружений в границах территории реализации инвестиционного проекта «Редевелопмент промышленной территории для целей строительства жилого квартала, апартаментов, коммерческой недвижимости, яхт-клуба и причала для маломерных судов с обустройством набережной, парка, спортивной площадки по ул. Ялтинской в городе Калининграде» (п. 2.11);

- установление в границах территории реализации инвестиционного проекта «Редевелопмент промышленной территории для целей строительства жилого квартала, апартаментов, коммерческой недвижимости, яхт-клуба и причала для маломерных судов с обустройством набережной, парка, спортивной площадки по ул. Ялтинской в городе Калининграде» функциональных зон смешанной и общественно-деловой застройки, зоны транспортной инфраструктуры (п. 2.12).

Размещение объектов местного значения в области образования, объектов улично-дорожной сети и объектов коммунальной инфраструктуры для территории реализации инвестиционного проекта «Редевелопмент промышленной территории



для целей строительства жилого квартала, апартamentов, коммерческой недвижимости, яхт-клуба и причала для маломерных судов с обустройством набережной, парка, спортивной площадки по ул. Ялтинской в городе Калининграде» в соответствии с решением Совета по улучшению инвестиционного климата в Калининградской области, п. 2.23 протокола от 14 октября 2024 года, будет осуществлено на стадии подготовки предпроектных решений по планировке территории, которые должны будут предусмотреть:

- предпроектные места для размещения общеобразовательной школы не менее чем на 1 100 мест;
- предпроектные места для размещения двух дошкольных учреждений не менее чем на 350 мест каждое;
- предпроектные схемы УДС магистральной и внутриканальной;
- предпроектные схемы красных линий;
- предпроектные места размещения объектов инвестора;
- предпроектные места размещения объектов транспортной и социальной инфраструктуры;
- решения по перераспределению границ существующих земельных участков, направленных на образование новых земельных участков для достижения целей инвестиционного проекта.

#### Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

	Показатели	Существующее положение		Проектное предложение	
		га	%	га	%
	<i>Общая площадь земель в границах проекта внесения изменений в генеральный план, в т.ч.:</i>	77,4	100	77,4	100
1	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	32,66	42,2	34,59	44,69
2	Зона специализированной общественной застройки	1,93	2,49	-	-
3	Общественно-деловые зоны	0,29	0,37	0,29	0,37
4	Производственная зона	9,09	11,75	9,09	11,75
5	Коммунально-складская зона	8,15	10,53	8,15	10,53
6	Зона транспортной инфраструктуры	4,7	6,07	12,57	16,24
7	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	12,43	16,06	4,56	5,89

8	Зона озелененных территорий специального назначения	6,22	8,04	6,22	8,04
9	Иные зоны	0,96	1,24	0,96	1,24
	Поверхностные водные объекты	0,97	1,25	0,97	1,25