

ЭКСПОЗИЦИЯ

Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в части изменения градостроительного регламента



МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

25 мая 2026 г. № 217
Калининград

О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в части изменения градостроительного регламента

В соответствии со статьями 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», постановлением Правительства Калининградской области от 03 марта 2022 года № 107 «Об утверждении положения о Министерстве градостроительной политики Калининградской области», приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 21 апреля 2023 года № 170 «О комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области и признании утратившими силу отдельных приказов Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области», с учетом протокола заочного заседания комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от 17 апреля 2026 года № 579, заключения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от 05 мая 2026 года № 423 **п р и к а з ы в а ю:**

1. Подготовить в срок до 28 мая 2026 года проект внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 года № 182 (с изменениями, внесенными приказами Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12 сентября 2025 года № 328, от 25 сентября 2025 года № 355, от 08 декабря 2025 года № 466, от 17 февраля 2026 года № 77, от 20 февраля 2026 года № 88 и от 08 мая 2026 года № 202),



2

в части установления в градостроительном регламенте территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-4) условия превышения предельного размера земельных участков применительно к предельной площади земельного участка для вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) (далее – Проект) в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Предложения администрации городского округа «Город Калининград» и заинтересованных лиц для подготовки Проекта принимаются Министерством градостроительной политики Калининградской области (далее – Министерство) в срок, указанный в пункте 1 настоящего приказа, посредством почтового отправления на адрес: 236007, г. Калининград, ул. Дм. Донского, д. 1, либо посредством электронного отправления на адрес электронной почты mingrad@mingrad.gov39.ru (для юридических лиц), через интернет-приемную Правительства Калининградской области по адресу gov39.ru.

3. Отделу градостроительного зонирования Министерства обеспечить:

- 1) размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- 2) направление копии настоящего приказа в адрес администрации городского округа «Город Калининград»;
- 3) подготовку Проекта в срок, указанный в пункте 1 настоящего приказа;
- 4) направление Проекта главе муниципального образования городского округа «Город Калининград» для принятия решения о проведении общественных обсуждений по Проекту;
- 5) доработку Проекта по результатам общественных обсуждений.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области

К.А. Подскребкина

ЭКСПОЗИЦИЯ

Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в части изменения градостроительного регламента

ПРОЕКТ

внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 года № 182 (далее – Правила), в части изменения градостроительного регламента

В разделе X «Градостроительные регламенты и порядок их применения» части III «Градостроительные регламенты»:

1) пункт 151 главы 29 «Особенности применения отдельных предельных параметров» дополнить предложением следующего содержания: «Исключение составляет условие, установленное в отношении предельной площади земельного участка применительно к виду разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) в пункте 2, графе 5 таблицы 29 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-4)»;

2) таблицу 29 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-4)» главы 31 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)» территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)» изложить в следующей редакции:

«Таблица 29

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
1	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь			
2	Предельная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1200 ^{13.1}
		2.3	Блокированная жилая застройка (под каждым домом блокированной застройки)	400
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательства. Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения

1	2	3	4	5
		-	Прочие виды разрешенного использования	земельного участка Не подлежат установлению
3	Минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	400
		2.3	Блокированная жилая застройка (под каждым домом блокированной застройки)	200
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
4	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений			
5	От красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей), метры	3.5.1	Допольное, начальное и среднее общее образование	25,0
		9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		4.9.2	Стоянка транспортных средств	
		14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	5,0
		-	Прочие виды разрешенного использования	
6	От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		4.9.2	Стоянка транспортных средств	

ЭКСПОЗИЦИЯ

Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»
в части изменения градостроительного регламента

3

1	2	3	4	5
		14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	
		-	Прочие виды разрешенного использования	5,0
7	От красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом), метры; от границы земельного участка, метры	9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		4.9.2	Стоянка транспортных средств	
		14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	
		-	Прочие виды разрешенного использования	3,0
8	От границы земельного участка со стороны общей стены между домами блокированной застройки, метры	2.3	Блокированная жилая застройка	0,0
9	От границы земельного участка до строений и сооружений вспомогательного использования, не являющихся объектами недвижимости, метры	-	Все виды разрешенного использования	1,0
10	Предельная высота зданий, строений, сооружений			
11	Предельная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	15,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	16,0
		3.7	Религиозное использование	Не подлежат установлению

4

1	2	3	4	5
		9.3	Историко-культурная деятельность	
		12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		4.9.2	Стоянка транспортных средств	
		14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	
		5.1.3	Площадки для занятий спортом	15,0
		-	Прочие виды разрешенного использования	
12	Предельная высота хозяйственных построек, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	Все виды разрешенного использования	4,0
13	Минимальный процент озеленения			
14	Минимальный процент озеленения, %	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	20,0
		2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	15,0
		4.5	Банковская и страховая деятельность	
		4.6	Общественное питание	
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	
		3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		3.3	Бытовое обслуживание	

ЭКСПОЗИЦИЯ

Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»
в части изменения градостроительного регламента

5

1	2	3	4	5
		4.4	Магазины	20,0
		4.7	Гостиничное обслуживание	
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	
		3.7	Религиозное использование	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
15	Максимальный процент застройки			
16	Максимальный процент застройки, %	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	80,0
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	50,0
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	60,0
		4.7	Гостиничное обслуживание	
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
		3.7	Религиозное использование	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	
		9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	

6

1	2	3	4	5
		12.0.2	Благоустройство территории	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		4.9.2	Стоянка транспортных средств	
		14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	
		5.1.3	Площадки для занятий спортом	
		-	Прочие виды разрешенного использования	70,0
17	Иные предельные параметры			
18	Предельное количество надземных этажей, количество этажей	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3
19	Минимальная площадь застройки в границах земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	30,0
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению

^{13.1} Возможно превышение предельной площади земельного участка путем ее определения в рамках подготовки документации по планировке территории (условие подлежит применению только для образованных земельных участков, находящихся на праве собственности).

».

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области

К.А. Подскребкина