



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**

Материалы по обоснованию генерального плана



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**

Материалы по обоснованию генерального плана

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	Черненко П.В.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Смышляева М.А.
Главный специалист отдела территориального планирования	Мисюнайте А.Т.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗАНОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	6
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 в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковской – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 24.03.2026 № 131.

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

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).

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 экономического развития Российской Федерации от 6 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 Министерства экономического развития России от 26.12.2025 № 853 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований»;

20. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.02.2025 № 89 «Об организации работ по размещению на официальном сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» xsd-схемы, используемой для формирования xml-документов территориального планирования в форме электронного документа»;

21. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 "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" (Зарегистрировано в Минюсте России от 26.09.2022 № 70233);

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

24. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89*;

25. СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных

помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

26. 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;

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

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

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

30. Закон Калининградской области от 05.07.2017 № 89 «О градостроительной деятельности на территории 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 (ред. от 09.04.2025) «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 10 июля 2023 года № 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 (ред. от 05.12.2023, с изм. от 02.02.2024) «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 14.08.2025 № 301-п «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области»;

37. Постановление Правительства Калининградской области от 29.09.2025 № 365-п «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград»;

38. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 22.11.2019 № 649 (ред. от 16.12.2024) «Об утверждении территориальной схемы обращения с отходами производства и потребления в Калининградской области и признании утратившим силу Приказа Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 28 марта 2018 года N 145»;

39. 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»;

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

41. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.206 № 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);

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

43. Иные нормативные правовые акты и документы в области градостроительной деятельности.

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» вносятся применительно к части города Калининграда в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковской – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги с отнесением земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121031:707, 39:15:121031:706, 39:15:121031:29 и 39:15:121401:3 к функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» в целях обеспечения наиболее рационального использования территории городского округа «Город Калининград».

Земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:121031:707, 39:15:121031:706, 39:15:121031:29 и 39:15:121401:3 (далее – рассматриваемые земельные участки) генеральным планом городского округа «Город Калининград» (в ред. приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197 с последующими изменениями) отнесены к производственной функциональной зоне. Рассматриваемые земельные участки расположены в северной части г. Калининград, по ул. Солдатской, между пр-ктом Советским и линией железной дороги Калининград – Светлогорск. Территория внесения изменений в генеральный план преимущественно отнесена к производственной, коммунально-складской функциональным зонам и к функциональной зоне режимных территорий. На рассматриваемых земельных участках находятся здания и сооружения бывшего Калининградского рыбоконсервного комбината, прекратившего свою деятельность в 2013 году, и используемых после остановки производства для размещения мелких торговых и офисных объектов.

Рассматриваемая территория пригодна для размещения жилой и общественно-деловой застройки. На смежных территориях размещены производственные и коммунальные объекты, от которых не установлены санитарно-защитные зоны как от объектов – источников вредного воздействия на среду обитания человека. Близость транспортной инфраструктуры, наличие остановочных пунктов общественного автотранспорта на расстоянии от 300 м до 470 м от границ рассматриваемой территории, для движения по пр-кту Советскому в обоих направлениях и для движения по ул. М. Борзова, наличие остановочного пункта «Ул. Генерала Челнокова» (остановочного пункта «Сельма») пригородной железной дороги обеспечивают доступность территории посредством пассажирского транспорта. Ширина рассматриваемой территории более 200 м от линии железной дороги позволяет размещать жилую застройку вне границ санитарного разрыва от линии железной дороги при его установлении в соответствии с п. 2.6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Бывшая производственная территория обеспечена ресурсами коммунальной инфраструктуры. Недостатком рассматриваемой территории в случае её использования с целью размещения жилой застройки является низкая обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, что связано с бывшим использованием рассматриваемой и сопредельных территорий для размещения производственных и коммунально-

складских объектов, объектов коммунальной инфраструктуры, что не будет являться проблемой, если численность населения не будет высокой.

С учётом изложенного, проектом внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» вносятся применительно к части города Калининграда в границах ул. Гайдара – Советского пр-кта – ул. Третьяковской – ул. Короленко – ул. Окуловской – линии железной дороги (далее – проектом) предлагается отнесение рассматриваемых земельных участков к функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Такое отнесение сократит количество возможной к размещению жилой застройки (соответственно, сократит численность населения этой территории и нагрузку на социальную инфраструктуру), а также позволит использовать территории с ограничениями времени постоянного пребывания (зону санитарного разрыва) с целью размещения объектов капитального строительства, не требующих нормируемой среды обитания – объектов общественно-делового назначения.

Проектом планируется отнесение к функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки 4,98 га территории. Зона смешанной и общественно-деловой застройки предполагает застройку территории общественно-деловыми и жилыми зданиями в равной степени, без выделения преимущества какого-либо из типов застройки. Для целей проекта площадь территории планируемой к размещению жилой застройки брутто (с включенными территориями общего пользования, улично-дорожной сети) составит $4,98/2 = 2,49$ га. Площадь территории жилой застройки нетто (за вычетом территорий улично-дорожной сети) может составить $2,49 * 0,7 = 1,74$ га.

В функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки допускается размещение многоэтажных жилых домов. В соответствии с таблицей Б.1 свода правил СП 42.13330.2016, коэффициент плотности застройки многоэтажными жилыми зданиями, т.е. отношение суммарной поэтажной площади зданий к площади территории, составляет 1,2. Суммарная общая площадь жилой застройки на территории 1,74 га (17 400 кв. м) таким образом составит $17\,400 * 1,2 = 20\,880$ кв. м. Суммарная жилая площадь при расчётных 20% площади, отводимой для мест общего пользования, составит $20\,880 * 0,8 = 16\,704$ кв. м.

С учётом нормы жилищной обеспеченности Калининграда на 2035 год 39,6 кв. м./чел. (раздел 18.3 «Основные направления жилищного строительства» Материалов по обоснованию генерального плана городского округа «Город Калининград», том II, книга 1), численность населения для жилой застройки суммарной жилой площадью 16 704 кв. м составит $16\,704 / 39,6 = 421$ чел.

Для численности населения 421 чел. потребность в учреждениях образования в соответствии с разделом 26, таблица 10 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 29.09.2025 № 365-п) составит: 30 мест в дошкольном образовательном учреждении; 57 мест в учреждении среднего общего образования. С учётом незначительной потребности в местах в учреждениях образования, с учётом наличия в радиусе

480-650 м дошкольных учреждений (детский сад №127, ул. Чекистов, 10; детский сад № 47, ул. Красная, 99-105; центр семьи «Знайка», ул. Красная 139Б) 700-800 м средних общеобразовательных учреждений (Лицей №49, ул. Комсомольская, 67; средняя школа №10, ул. Войнич, 1) решения по внесению изменений в генеральный план не предполагают размещения на территории внесения изменений объектов образования.

Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

	Показатели	Существующее положение	Проектное предложение
		га	га
	Общая площадь земель в границах проекта внесения изменений в генеральный план, в т.ч.:	50,64	50,64
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	1,12	1,12
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	1,35	1,35
3	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	1,83	1,83
4	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	0,00	4,98
5	Общественно-деловые зоны	0,34	0,34
6	Производственная зона	8,25	3,27
7	Коммунально-складская зона	11,82	11,82
8	Зона инженерной инфраструктуры	4,19	4,19
9	Зона транспортной инфраструктуры	0,5	0,5
10	Зона режимных территорий	21,24	21,24