



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. ДЗЕРЖИНСКОГО - РЕКА ПРЕГОЛЯ - РЕКА
ЛЕСНАЯ - УЛ. ЯБЛОЧНАЯ**

Материалы по обоснованию генерального плана



2025 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. ДЗЕРЖИНСКОГО - РЕКА ПРЕГОЛЯ - РЕКА
ЛЕСНАЯ - УЛ. ЯБЛОЧНАЯ**

Материалы по обоснованию генерального плана

Директор

Корягин С.В.

2025 год

СОСТАВ

проекта внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Дзержинского - река Преголя - река Лесная - ул. Яблочная

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 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	Корягин С.В.
Начальник отдела	Черненко П.В.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Смышляева М.А.
Заместитель начальника отдела территориального планирования	Бабенко А.С.
Главный специалист отдела территориального планирования	Мисюнайте А.Т.
Главный специалист отдела территориального планирования	Каминская Е.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
НОРМАТИВНАЯ БАЗАНОРМАТИВНАЯ БАЗА.....	7
ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	12

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Дзержинского - река Преголя - река Лесная - ул. Яблочная подготовлен Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ГБУКО «ЦКОИМН») в соответствии с Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 09.12.2025 № 467.

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнено применительно к части населенного пункта г. Калининград. 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, приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197, от 20.03.2025 № 67, от 12.05.2025 № 138).

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

32. 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»;

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

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

35. 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»;

36. 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»;

37. 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»;

38. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 23.11.2019 № 649 «О внесении изменения в Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 22 ноября 2019 года № 649» (в редакции приказа от 23.08.2022 № 414);

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 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград»;

42. 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»;

43. 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»;

44. 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»;

45. 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»;

46. 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»;

47. 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»;

48. 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»;

49. 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»;

50. 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»;

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

52. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 20.03.2025 № 67 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

53. Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 12.05.2025 № 138 «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград»;

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

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Изменения в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части города Калининграда в границах ул. Дзержинского - река Преголя - река Лесная - ул. Яблочная предлагаются в целях обеспечения наиболее рационального использования территории городского округа «Город Калининград».

В настоящий момент часть территории муниципального образования «Городской округ «Город Калининград» в районе ул. Дзержинского – ул. Днепропетровской – ул. Запорожской (до ул. Яблочной) в границах указанных земельных участков используется преимущественно в целях размещения объектов – зданий и сооружений производственного назначения - 94 Автомобильного ремонтного завода (ОАО «94 АРЗ»), компании «Технооснова» (ООО «Технооснова»), автосервиса KenigDetails и иных подобных объектов.

Смежные земельные участки используются для размещения:

- объектов жилой застройки – многоквартирных жилых домов по ул. Дзержинского, 51, 53 и 57; по ул. Дзержинского, д. 15А; по ул. Днепропетровской, д. 12 – 16; индивидуальных и многоквартирных домов по ул. Запорожской, д. 6 – 12;
- автосервисных и автотранспортных предприятий по ул. Днепропетровской, д. 5, по ул. Запорожской, д. 5а; автосервисных предприятий по ул. Дзержинского;
- объектов общественного и общественно-делового назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (утв. приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 06 июня 2025 года № 182), территориальные зоны, предусматривающие размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон размером до 100 м для объектов IV класса санитарной опасности, установлены в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:140902:325, 39:15:140902:326, 39:15:140902:327, 39:15:140902:327. На иных территориях в границах внесения изменений в генеральный план, размещение объектов IV класса и более высоких классов санитарной опасности не допускается.

Изменение назначения территорий земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:140902:325, 39:15:140902:326, 39:15:140902:327, 39:15:140902:328, 39:15:140902:329, размещение в их границах объектов смешанной, жилой и общественно-деловой застройки вместо производственных цехов и складов позволит значительно улучшить

санитарную безопасность территорий в районе ул. Дзержинского – ул. Днепропетровской – ул. Запорожской в г. Калининграде.

Суммарная площадь территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:140902:325, 39:15:140902:326, 39:15:140902:327, 39:15:140902:328, 39:15:140902:329 составляет около 8,1 га. В случае размещения на этой территории объектов смешанной и общественно деловой застройки, при расчётном количестве жилья 50% от общего объёма застройки, при расчётной плотности населения, характерной для жилой застройки средней этажности 300 чел./га, численность населения размещаемой жилой застройки могла бы составить $8,1 \text{ га} / 2 * 300 \text{ чел./га} = 1215 \text{ чел.}$

Нагрузка на социальную инфраструктуру при появлении на территории дополнительного населения численностью 1,2 тыс. чел. возрастает незначительно. На население дополнительной численности требуется:

- 87 дополнительных мест в учреждениях дошкольного образования (72 места на 1 тыс. жителей; таблица 1.6.1 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград, утв. решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432; при планировании размещения учреждений дошкольного образования следует иметь ввиду, что существующие муниципальные нормы в этой части сильно завышены, расчёт по демографии и в соответствии с РНГП ред. 2025 г. для численности населения 1215 тыс. чел даёт потребность 42 места);

- и 144 дополнительных места в учреждении среднего общего образования (925 мест на 1000 детей в возрасте 7-18 лет; таблица 23 региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 14 августа 2025 года № 301-п).

Ближайшие детские сады находятся в 600 м (МАДОУ детский сад №6, ул. Черниговская, 6) и в 800 м (МАДОУ детский сад №64, ул. Белгородская, 7-7А). По состоянию на 2025-2026 учебный год в детских садах вакантных мест для приёма, перевода нет.

На расстоянии около 700 м к югу (юго-западу) от территории внесения изменений в генеральный план находится МАОУ Средняя общеобразовательная школа №5 (ул. Зои Космодемьянской, 26), в которой имеются вакантные места для приёма, перевода как на программу начального общего образования, так и на программу основного общего и среднего общего образования. По состоянию на 2025-2026 учебный год в школе имеется 17 вакантных мест суммарно, на всех параллелях.

С учётом настоящего использования территории для размещения объектов производственного назначения, территория внесения изменений в генеральный план может считаться обеспеченной коммунальной инфраструктурой.

На территории внесения изменений в генеральный план недостаточна плотность улично-дорожной сети. Проектом внесения изменений в генеральный план (как и действующим, утверждённым генеральным планом городского округа «Город Калининград») планируется размещение улицы местного значения ул. Елецкой, участка от ул. Дзержинского до ул. Запорожской, что приведёт улично-дорожную сеть рассматриваемой территории в соответствие нормам раздела 5.1 СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов» и обеспечит транспортным доступом планируемую к размещению застройку.

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.:	56,65	56,65
1	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	7,95	16,05
2	Общественно-деловые зоны	3,40	3,40
3	Производственная зона	21,24	13,50
4	Коммунально-складская зона	16,70	16,70
5	Зона транспортной инфраструктуры	2,30	2,30
6	Зона инженерной инфраструктуры	0,50	0,50
7	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	2,90	2,90
8	Зона озелененных территорий специального назначения	1,30	1,30