



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  
НАСЕЛЕНОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
В ГРАНИЦАХ УЛ. КАЗАЧЬЯ - УЛ. ЛЕВИТАНА –  
УЛ. АЙВАЗОВСКОГО**

**Положение о территориальном планировании**



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  
НАСЕЛЕНИНОГО ПУНКТА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»  
В ГРАНИЦАХ УЛ. КАЗАЧЬЯ - УЛ. ЛЕВИТАНА –  
УЛ. АЙВАЗОВСКОГО**

**Положение о территориальном планировании**

Директор

Корягин С.В.

2025 год

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

<b>Должность</b>	<b>Фамилия, инициалы</b>
Директор	Корягин С.В.
Начальник отдела	Черненко П.В.
Исполняющая обязанности заместителя начальника отдела территориального планирования	Бабенко А.С.
Исполняющая обязанности заместителя начальника отдела территориального планирования	Смышляева М.А.
Главный специалист отдела территориального планирования	Мастыкина В.В.
Главный специалист отдела территориального планирования	Каминская Е.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД».....	5
Глава 1. Общие положения.....	5
Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения ГО «Город Калининград» и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий.....	5
Глава 3. Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты регионального значения.....	8
Глава 4. Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты федерального назначения.....	8
Глава 5. Параметры и описание функциональных зон ГО «Город Калининград» .....	8
<b>РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....</b>	<b>12</b>

# **РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»<sup>1</sup>**

## **Глава 1. Общие положения<sup>1</sup>**

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» выполнено применительно к части кадастрового квартала 39:15:141717 населенного пункта г. Калининград в части изменения местоположения объекта дошкольной образовательной организации с территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:1655 на земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:1648. Оба земельных участка находятся в функциональной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Параметры функциональных зон не менялись.

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 06.07.206 № 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, приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 17.06.2024 № 197).

## **Глава 2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения ГО «Город Калининград» и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий**

Данным Проектом планируется размещение объектов капитального строительства местного значения.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Применительно к кадастровому кварталу 39:15:141717 населенного пункта г. Калининград.

Согласно материалам действующего генерального плана городского округа «Город Калининград» в границах проектируемой территории расположены следующие объекты местного значения.

**Планируемые для размещения на территории г. Калининград  
применительно к кадастровому кварталу 39:15:141717  
объекты местного значения в области газоснабжения**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение/ функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
3	Строительство газопровода высокого давления *	Протяженность – 3,09 км	От ул. Пархоменко, до ул. Подп. Емельянова	До 2025	Характеристики зон с особыми условиями использования территории определить проектом

\* Данные объекты указаны в целях информационной целостности документа согласно материалам утвержденного генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 06.07.2016 № 225 (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).

**Планируемые для размещения на территории г. Калининград  
применительно к части кадастрового квартала 39:15:141717 объекты  
местного значения в области транспорта**

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение/функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6
162	Строительство улиц местного значения *	Протяженность – 1154,34 м	б-р Борисовский	До 2025	-
163		Протяженность – 1091,79 м	ул. Левитана	До 2025	-

164		Протяженность – 726,35 м	ул. Пархоменко	До 2025	-
166		Протяженность – 176,54 м	ул. Владивостокская	До 2025	-
167		Протяженность – 176,56 м	пер. Пархоменко	До 2025	-
168		Протяженность – 115,69 м	пер. Левитана	До 2025	-
169		Протяженность – 184,82 м	Параллельно пер. Левитана	До 2025	-
172	Строительство магистральной улицы районного значения	Протяженность – 1579,44 м	ул. Казачья (от ул. Подп. Емельянова до железнодорожных путей)	До 2025	-
173	Строительство улицы местного значения	Протяженность – 1645,31 м	ул. Айвазовского, участок ул. Пархоменко, перспективной улицы, соединяющей участок ул. Пархоменко с ул. Казачьей	До 2025	-
174	Строительство магистральной улицы районного значения	Протяженность – 311,88 м	Участок улично-дорожной сети от ул. Казачьей до ул. Энергетиков	До 2025	-

\* Данный объект указан в целях информационной целостности документа согласно материалам утвержденного генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 06.07.2016 № 225 (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).

### **Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты местного значения в области образования и науки**

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Основные характеристики*	Местоположение / функциональная зона	Срок реализации строительства (год)	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
Дошкольные образовательные организации					

68	Строительство дошкольных образовательных учреждений *	Вместимость – 350 мест, площадь участка – 1,7 га	ул. Пархоменко/зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	До 2035	Не требуется установление зон с особыми условиями использования территории
----	---	--	--	---------	--

\* Данный объект указан в целях информационной целостности документа согласно материалам утвержденного генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 06.07.2016 № 225 (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).

### **Глава 3. Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты регионального значения<sup>2</sup>**

Согласно проекту Схемы территориального планирования Калининградской области в границах рассматриваемой территории объекты регионального значения отсутствуют.

### **Глава 4. Планируемые для размещения на территории ГО «Город Калининград» объекты федерального назначения<sup>1</sup>**

Согласно утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации в границах рассматриваемой территории объекты федерального значения отсутствуют.

### **Глава 5. Параметры и описание функциональных зон ГО «Город Калининград»**

#### **Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)**

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

Параметры зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более):

<sup>2</sup> Применительно к кадастровому кварталу 39:15:141717 населенного пункта г. Калининград.

- 1) максимальная этажность – 9 этажей и более;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 0,8.

### **Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) предназначена для застройки преимущественно малоэтажными многоквартирными жилыми домами, домами блокированной застройки, индивидуальными жилыми домами, сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального и социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры.

Параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный):

- 1) максимальная этажность – 4 этажа, включая мансардный;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 0,6.

### **Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг и первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

Параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) максимальная этажность – 3 этажа, включая мансардный;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 0,4.

### **Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для застройки общегородского центра, размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов торговли, объектов общественного питания, объектов коммунально-бытового назначения,

обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Параметры многофункциональной общественно-деловой зоны:

- 1) максимальная этажность – 5 этажей;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 3,0.

### **Зона специализированной общественной застройки**

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.

Параметры зоны специализированной общественной застройки:

- 1) максимальная этажность – 5 этажей;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 2,4.

### **Коммунально-складская зона**

Коммунально-складская зона предназначена преимущественно для размещения коммунальных предприятий, в том числе сооружений для хранения транспорта, складов, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, а также коммерческих объектов, объектов общественно-делового назначения, допускаемых к размещению в коммунальных зонах.

Параметры коммунально-складской зоны:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 2,4.

### **Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена преимущественно для размещения объектов водоснабжения, объектов водоотведения, объектов теплоснабжения, объектов газоснабжения, объектов электроснабжения, объектов связи, инженерной инфраструктуры иных видов, в том числе коридоров пропуска коммуникаций.

Параметры зоны инженерной инфраструктуры:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – не устанавливается.

### **Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена преимущественно для размещения объектов автомобильного транспорта (АЗС, СГЗС, ЭАЗС и т.п.), объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры иных видов, объектов улично-дорожной сети и сопутствующих объектов.

Параметры зоны транспортной инфраструктуры:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – не устанавливается.

### **Зона озелененных территорий специального назначения**

Зона озелененных территорий специального назначения предназначена для размещения зеленых насаждений защитного назначения, питомников декоративного озеленения.

Параметры зоны озелененных территорий специального назначения:

- 1) максимальная этажность – не устанавливается;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – не устанавливается.

### **Зона садоводства, огородничества**

Зона садоводства, огородничества предназначена для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих товариществ, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, а также сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Параметры зоны садоводства, огородничества:

- 1) максимальная этажность – 3 этажа;
- 2) площадь функциональной зоны – в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом;
- 3) коэффициент плотности застройки – 0,4.

## РАЗДЕЛ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. «Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав городского округа».
2. «Сводная карта планируемого размещения всех объектов местного значения городского округа».
3. «Карта функциональных зон городского округа».