

**ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАДПРОЕКТ»**



РФ, Республика Татарстан;
420095, Республика Татарстан, г Казань, ул
Адоратского, д. 46, помещ. 1
Тел. +7 (917) 231-59-81
ИНН/КПП 1685014638/168501001
ОГРН 1231600062297

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»,
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ГОРОДА
КАЛИНИНГРАД В ГРАНИЦАХ Ш. ЛЮБЛИНСКОЕ –
УЛ. Б. ОКРУЖНАЯ – УЛ. КЛЕНОВАЯ АЛЛЕЯ – УЛ.
ИНДУСТРИАЛЬНАЯ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ

Казань, 2026 г.

Состав авторского коллектива

<i>Должность</i>	<i>Фамилия, инициалы</i>
Директор ООО «Градпроект»	Хабибрахманов А.И.
Начальник отдела градостроительства и архитектуры	Рубцова А.С.
Инженер-проектировщик	Хузеева Л.Р

СОСТАВ

**проекта внесения изменений в генеральный план городского округа
«Город Калининград» применительно к части города Калининграда в
границах ш. Люблинское – ул. Б. Окружная – ул. Кленовая аллея – ул.
Индустриальная**

Номер тома	Обозна- чение	Наименование	Приме- чение
-	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	Карта планируемого размещения автомобильных дорог местного значения городского округа, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест)	-
	1.3	Карта развития систем газоснабжения городского округа	
	1.4	Сводная карта планируемого размещения всех объектов местного значения городского округа	-
	1.5	Карта функциональных зон городского округа	-
-	ПЗ	Материалы по обоснованию генерального плана	-
	2.1	Карта ограничений градостроительной деятельности на территории городского округа и результатов комплексного анализа территории	-
	2.2	Карта современного использования территории городского округа	
	2.3	Карта территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	-

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	4
ВВЕДЕНИЕ	5
1. НОРМАТИВНАЯ БАЗА	6
2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	11

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» подготовлен применительно к части населенного пункта «город Калининграда» в границах ш. Люблинское – ул. Б. Окружная – ул. Кленовая аллея – ул. Индустриальная обществом с ограниченной ответственностью «Градпроект» (ООО «Градпроект») на основании приказа Министерства градостроительной политики Калининградской области 04.08.2026 № 339 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта «город Калининграда» в границах ш. Люблинского – ул. Б. Окружной – ул. Кленовой аллеи – ул. Индустриальной».

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно к части населенного пункта г. Калининград в границах ш. Люблинское – ул. Б. Окружная – ул. Кленовая аллея – ул. Индустриальная в отношении территории в границах функционального зонирования «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

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 14.06.2017 № 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, от 20.04.2026 № 164, от 29.04.2026 № 186, от 28.05.2026 № 227, от 23.06.2026 № 264, от 23.07.2026 № 317).

1. 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 04.12.2006 № 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 Российской Федерации»;
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 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 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;

17. Приказ Министерства экономического развития России от 06.05.2024 № 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 России 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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»;

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 Российской Федерации от 02.06.2006 № 238 «О пределах пограничной зоны на территории Калининградской области»;

24. СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.06.2026 № 368/пр;

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», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3;

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 Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;

27. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10;

28. СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.07.2001 № 19;

29. СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.11.2014 № 705/пр;

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 15.04.2014 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 10.07.2023 № 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 22.11.2019 № 649 «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 № 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. Постановление Правительства Калининградской области от 29.09.2025 № 365-п «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград»;

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

42. Решение городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих изменений);

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

2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

1. Проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» применительно к части населенного пункта «Город Калининград» в границах ш. Люблинское – ул. Б. Окружная – ул. Кленовая аллея – ул. Индустриальная (далее – Проект) подготовлен в целях:

- обеспечения устойчивого развития городского округа «Город Калининград», направленного на создание условий для повышения качества жизни населения, в соответствии со стратегиями социально-экономического развития Калининградской области, городского округа «Город Калининград»;

- обеспечения публичности и открытости градостроительных решений;

- обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

2. Территория, в отношении которой вносятся изменения в генеральный план, входит в элемент планировочной структуры, ограниченный ш. Люблинское – ул. Б. Окружная – ул. Кленовая аллея – ул. Индустриальная.

Площадь территории указанного элемента планировочной структуры составляет около 250 га, из которых 66% (175,86 га) – планируемые территории садоводства и огородничества, 58,42 га – территории планируемой жилой застройки. 14,91 га заняты улично-дорожной сетью.

3. В целях восполнения площади городских лесов, обеспечения экологического баланса и формирования единой системы зелёных насаждений на территории городского округа «Город Калининград» предлагается изменить функциональную зону с «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» на функциональную зону «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)», с последующей постановкой образованного земельного участка на государственный кадастровый учёт в качестве земель Калининградского городского лесничества.

Данное предложение соответствует пункту 3 статьи 116 Лесного кодекса Российской Федерации, согласно которому изменение границ земель, на которых располагаются городские леса, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается. Предлагаемое изменение направлено не на сокращение, а на сохранение, восстановление и приумножение площади городских лесов как ценного природного ресурса.

Согласно действующему Генеральному плану городского округа «Город Калининград», рассматриваемая территория в настоящее время отнесена к зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Однако в соответствии с картой границ полос воздушных подходов аэродрома государственной авиации Чкаловск, утверждённой командующим Военно-воздушными силами 10 сентября 2025 года, указанная территория расположена в полосе воздушных подходов аэродрома государственной авиации «Калининград (Чкаловск)». Размещение объектов капитального строительства в границах полос воздушных подходов становится

неблагоприятным вследствие вводимых воздушным законодательством ограничений (высотных, шумовых, разрешительных).

Предлагаемое изменение обеспечивает реализацию Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на долгосрочную перспективу, утверждённой постановлением Правительства Калининградской области от 02.08.2012 № 583, в части повышения эффективности использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, а также уменьшения доли лесов, выбывших из состава покрытых лесной растительностью земель лесного фонда.

Реализация указанных мер направлена на обеспечение положений Генерального плана городского округа «Город Калининград» в части сохранения природных ландшафтов, а также Лесохозяйственного регламента Калининградского городского лесничества, утверждённого решением городского Совета депутатов Калининграда от 18.02.2026 № 21.

После утверждения изменений в Генеральный план планируется постановка на государственный кадастровый учёт в качестве земель лесничества и последующее управление территорией в соответствии с лесохозяйственным регламентом.

Таким образом, изменение функциональной зоны с жилой застройки на озеленённые территории общего пользования является обоснованным, правомерным и целесообразным в силу необходимости сохранения и восстановления городских лесов, а также соответствия требованиям Лесного кодекса Российской Федерации и стратегическим документам развития региона и городского округа.

4. Реализация вышеуказанного мероприятия может оказать значительное влияние на комплексное развитие города, затрагивая социальную сферу и экологию.

Экологические последствия

Площадь озеленённых территорий в Калининграде вырастет примерно на 58 гектар. Больше зелёных насаждений — это снижение уровня загрязнения воздуха, улучшение микроклимата, повышение биоразнообразия и снижение шума. Такие меры способствуют формированию более благоприятной среды для жизни и отдыха горожан.

Социальные аспекты

Включение новых территорий в состав зелёных зон позволит сохранить и восстановить историческую систему озеленения Калининграда, что важно для поддержания уникального облика города.

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>		250,17	100	250,17	100
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	58,42	23,35	-	-

Показатели		Существующее положение		Проектное предложение	
		га	%	га	%
2	Зона садоводства, огородничества	175,86	70,29	175,86	70,29
3	Зона транспортной инфраструктуры	14,91	5,96	14,91	5,96
4	Иные зоны	0,39	0,4	0,98	0,4
7	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	-	-	58,42	23,35

5. Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера

Транспорт. Шоссе Люблинское является крупной транспортной артерией. Высокая интенсивность движения грузового транспорта увеличивает риск дорожно-транспортных происшествий, особенно в условиях гололеда зимой. Разлив топлива при авариях представляет опасность для окружающей среды.

Нарушение электроснабжения. Через территорию проходят транзитные линии электропередач. Повреждение опор линий электропередач из-за погодных условий или аварийного состояния может привести к длительным отключениям электроэнергии, которые затронут близлежащие жилые кварталы.

Чрезвычайные ситуации природного характера

Затопления/подтопления. Территория расположена в низинном месте Московского района. Основной фактор - засорение ливневой канализации и заиливание открытых дренажей. При сильных дождях или таянии снега происходит скопление воды, подтопляются пониженные участки улиц Индустриальной и Кленовой Аллеи.

Сильный ветер и шквалистые явления. Для Калининградской области характерны ураганные ветры. Риск обрыва линий электропередач, падения деревьев (особенно в зелёных зонах вдоль шоссе Люблинского), повреждения рекламных конструкций и крыш малоэтажных зданий, расположенных по периметру выделенной зоны.

В целом район характеризуется умеренным уровнем риска чрезвычайных ситуаций природного характера из-за близости водоёмов и зеленых зон, а техногенный риск обусловлен транспортной нагрузкой и плотностью городской инфраструктуры.

Мероприятиями по предупреждению возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера являются:

- своевременная диагностика состояния транспортных средств;
- соблюдение правил и норм, регламентирующих условия транспортирования;
- установление запрета на капитальное строительство, посадку высокорослых деревьев и размещение рекламных конструкций высотой более 4 метров в пределах этих охранных зон инженерных сетей;

– прокладка новых кабельных линий связи и электроснабжения низкого напряжения методом горизонтально-направленного бурения (в земле), а не воздушным способом.

Мероприятиями по предупреждению возможных чрезвычайных ситуаций природного характера являются:

– строительство новых объектов рекомендуется вести вне зоны затопления;

– инженерной защитой от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления;

– ветрозащита территорий в зимний период для улучшения их микроклимата от преобладающих ветров планировочными методами или с помощью посадки зеленых насаждений.

6. Согласование проекта изменений в утвержденный генеральный план городского округа «Город Калининград» с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, в границах которого находится городской округ, органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с городским округом, в рамках Федеральной государственной информационной системы территориального планирования не требуется, ввиду отсутствия в рассматриваемом проекте вопросов, указанных в чч. 1 – 4.1 статьи 25 Градостроительного кодекса.