

Исх. № _____ от 21.03.2014 г.

На № и-КМИ-08/5739 от 27.02.2014 г.

Начальнику управления
координации строительства
и развития инженерной инфраструктуры
Л.П.Алферовой

Для совместного ответа в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов направляем фрагмент Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» на земельный участок с кадастровым номером 39:15:132403:15, расположенный по адресу: г.Калининград, ул.Клиническая.

Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» испрашиваемый земельный участок расположен в зоне ОИ-7 – *Общественно-жилой подзоне исторического центра города (ОИ)*.

Направляем Вам фрагмент Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов г.Калининграда от 29.06.2009 г. № 146.

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»

ОИ - ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки и реконструкции территории, где сочетаются обслуживающие и жилые функции.

1. Ввиду расположения зоны ОИ на исторической территории центра города, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение систем исторической планировки, охрану объектов культурного наследия, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки, археологического культурного слоя;
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

2. Ввиду особой ценности зоны исторического центра города проектирование и застройка на его территории ведется на основе специальных исторических исследований, конкурсов, обсуждений в средствах массовой информации.

3. Параметры и ограничения объектов недвижимости в зоне ОИ определяются на основе специальных проектов планировки (регенерации, реставрации, реконструкции и др.) зоны исторического центра или его отдельных частей.

4. Ограничения застройки по условиям охраны объектов культурного наследия приводятся в статье 42 настоящих Правил.

5. Для зоны исторического центра города ОИ:

а) устанавливается проведение:

- историко-культурной экспертизы земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;

- охранных археологических работ (предварительное археологическое обследование земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению, археологический надзор за проведением землеустроительных и земляных работ);

- согласования в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации) проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия;

б) в случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводить при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Этажность или максимальная высота зданий определяется основными видами разрешенного использования или специальными требованиями для каждой подзоны зоны ОИ.

ОИ-7 - Общественно-жилая подзона исторического центра города

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома с этажностью 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома с этажностью 2-4 этажа
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Офисы
- Представительства
- Судебные и юридические органы
- Кредитно-финансовые учреждения
- Конгресс - холлы
- Экспоцентры, международные выставки
- Образовательные центры
- Культурно-просветительные центры
- Торгово-развлекательные комплексы (центры)
- Культурно-развлекательные комплексы (центры)

¹ в зонах исторической застройки возможно совмещение красных линий с линией регулирования застройки

- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Проектные, научно-исследовательские и поисковые организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения социальной защиты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Музеи, библиотеки, детские музеи
- Выставочные центры, галереи
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Магазины
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Объекты бытового обслуживания
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей в комплексе с жилыми зданиями
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоуровневые

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома с этажностью 6-8 этажей
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Высшие учебные заведения
- Крупные торговые комплексы

- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Сезонные обслуживающие объекты
- Ветлечебницы без содержания животных

- Минимальный отступ зданий от красных линий – 5 м (кроме зоны Ж-5);

- Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.

(п.15, часть 2 «Общие положения в отношении градостроительных регламентов», ст.41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

В соответствии с п.13.1. раздела 2 ст.41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в настоящей таблице:

Тип застройки или вид разрешенного использования земельного участка	Процент застройки земельного участка в %
многоэтажные жилые дома (9 и выше этажей)	не более 40
среднеэтажные жилые дома (5-8 этажей)	не более 60
малоэтажные жилые дома	не более 50
индивидуальные жилые дома	не более 40
садовые и дачные строения на участках, расположенных в границах садоводческих товариществ	не более 20
гостиницы	не более 70
торгово-развлекательные центры, спортивные сооружения, административные здания, объекты общественного питания	не более 70

Площадь подземной парковки не входит в площадь застройки при наличии на участке заглубленного либо подземного паркинга в случае использования кровли данного паркинга не менее чем на 80% под благоустройство участка (спортивные, детские, хозяйственные площадки, площадки для отдыха, озеленение).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков для прочих типов застройки или видов разрешенного использования земельного участка устанавливаются заданием на проектирование.

(п. 13.1 в ред. Решения окружного Совета депутатов г. Калининграда от 19.12.2012 N 426)

ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ:

Ограничения по использованию земельного участка в части воздействия вредных экологических факторов и по условиям историко-культурного наследия

Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия:

- РЗ-2.1 - Прибрежные исторические территории в пределах Внутреннего города

Земельный участок расположен в зоне археологического культурного слоя, подлежащего охране, надзору и контролю (зоны охраны памятников археологии):

- А-2 – Зона с обязательным предварительным археологическим обследованием с целью определения необходимости проведения охранных археологических работ перед проведением строительных работ.

Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям:

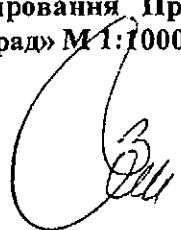
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса.

Градостроительные регламенты применяются в части не противоречащей ограничениям по использованию земельного участка в части воздействия вредных экологических факторов и по условиям историко-культурного наследия.

Приложение:

- Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» М 1:1000.

Начальник отдела ГПЗУ



О.Б.Заводчиков