

Исх. 3302 от 16.07.2020г.

Начальнику управления
имущественных отношений
В.А. Маштакову

Уважаемый Вадим Анатольевич!

Управление земельных отношений комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (далее – Управление), рассмотрев запрос информации для заполнения технологической карты, сообщает следующее:

2.1 Местоположение:	г. Калининград, ул. Нансена, д. 86 «А»
2.2. Площадь	603 кв.м.
2.4. Вид разрешённого использования	Под административное здание (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости)
2.5. Предельные параметры застройки	
2.6. Категория земель	Земли населённых пунктов
2.7. Подъездные пути	

В дополнение сообщаем, что Управлением в адрес комитета территориального развития и строительства направлен запрос о предоставлении информации о подъездных путях к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150516:9, а также о предельных параметрах его застройки.

Указанная информация будет направлена дополнительно.

Начальник управления
земельных отношений

И.В. Хитрина

Исх. 3462 от 27.07.2020 г.
На вх. № 3119 от 07.07.2020

Начальнику управления
имущественных отношений
В.А. Маштакову

Уважаемый Вадим Анатольевич!

Управление земельных отношений (далее – Управление) в дополнение к ранее направленной информации для заполнения технологической карты аукциона по продаже объекта незавершённого строительства (исх. от 16.07.2020 № 3302), представляет информацию комитета территориального развития и строительства о подъездных путях к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150516:9 согласно приложению.

В дополнение сообщаем, что в качестве вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:150516:132 Управление предлагает использовать «деловое управление», цель: завершение строительства офисных помещений.

Приложение: на 3 л.

Начальник управления земельных
отношений



И.В. Хитрина

2. Перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажные многоквартирные дома	Беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Среднеэтажные дома специализированного жилищного фонда	Беседки, веранды, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Среднеэтажные общежития	Беседки, веранды, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
2.7	Обслуживание жилой застройки	Здания и (или) помещения для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта
		Офисные здания организаций, оказывающих коммунальные услуги	Не устанавливается
		Службы социальной помощи	Не устанавливается
		Службы занятости населения	Не устанавливается
		Службы психологической и бесплатной юридической помощи	Не устанавливается
		Пункты питания для малоимущих граждан	Не устанавливается
		Почтовые отделения и телеграф	Гаражи для служебного автотранспорта
		Благотворительные организации, клубы по интересам	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и	Не устанавливается

		(или) организациям	
		Раздаточные пункты молочных кухонь	Не устанавливается
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
		Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала менее 300 кв. м	Не устанавливается
		Кафе, кофейни, закусочные, столовые с количеством посадочных мест не более 50	Не устанавливается
		Многоуровневые стоянки автомобилей	Не устанавливается
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры районного или квартального значения	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения
		Общественные уборные	Не устанавливается
3.2	Социальное обслуживание	Дома престарелых	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта
		Дома ребенка	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта
		Детские дома	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, учебные, лабораторные, спортивные корпуса детских домов
		Пункты ночлега для бездомных граждан	Хозяйственные постройки
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки	Не устанавливается
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается

		Конторы по прокату автомобилей	Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, без возможности техобслуживания и мойки машин
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулатории и поликлиники всех видов, женские консультации	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Молочные кухни	Не устанавливается
		Лечебно-профилактические центры всех видов без стационарных подразделений	Не устанавливается
		Бюро медико-социальной экспертизы, медицинской статистики	Не устанавливается
		Центры гигиены и эпидемиологии, гигиенического образования населения, центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора	Гаражи для служебного и специального транспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса,

			локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения образовательных организаций высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.6	Культурное развитие	Музеи, художественные галереи, выставочные залы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Дворцы и дома культуры	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Библиотеки, архивы	Не устанавливается
3.8	Общественное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.1	Деловое управление	Офисы площадью не более 500 кв. м	Гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты для размещения банков, отделений банков,	Не устанавливается

		офисов страховщиков площадью не более 500 кв. м	
5.1	Спорт	Спортивные корпуса	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Бассейны	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Спортдвора	Не устанавливается
		Физкультурно-оздоровительный комплекс	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Крытые теннисные корты	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Площадки и сооружения для занятий физкультурой и спортом	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Фитнес-центры (фитнес-клубы)	Не устанавливается
7.2	Автомобильный транспорт	Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
9.3	Историко-культурная деятельность	Мемориальные захоронения	Не устанавливается
		Памятники, мемориалы	Не устанавливается
11.1	Общее пользование водными объектами	Не устанавливается	Не устанавливается
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети	Не устанавливается
		Скверы	Не устанавливаются
		Спортивные площадки	Не устанавливаются

12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора мусора для вторичной переработки	Не устанавливается
------	--------------------------	---	--------------------

Исх. И-КОММС-5274 от 17.07.2020г.
На № и-КМИ-08/10192 от 10.07.2020г.

Заместителю председателя
комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов
Румянцеву С.В.

Уважаемый Сергей Валерьевич!

В комитете территориального развития и строительства администрации городского округа «Город Калининград» рассмотрено Ваше обращение о предоставлении информации в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:150516:9 площадью 603 кв.м с видом разрешенного использования «под административное здание» (о предельных параметрах застройки, наличии подъездных путей) в целях подготовки аукциона по продаже объекта незавершенного строительства.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Калининград», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (в редакции последующих изменений, далее – Генеральный план), земельный участок с кадастровым номером 39:15:150516:9 находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный). Зона предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 (в редакции последующих изменений, далее – Правила), указанный земельный участок находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, подзоне «А» (индекс зоны – «Ж-2/А»). Зона «Ж-2» установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно среднеэтажных (не выше 8 надземных этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Градостроительный регламент зоны «Ж-2» определен положениями статьи 30 Правил. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в указанной территориальной зоне включает наименование «общественное управление» (код – 3.8), которым предусмотрено размещение административных зданий органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов.

Применительно к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным к размещению в зоне «Ж-2», установлены значения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- от красной линии улицы – 5 м;
- от красной линии проезда – 3 м;
- от границы земельного участка – 3 м;
- минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проемов – 6 м.

Максимальный процент застройки подземной части земельного участка в зоне «Ж-2» – 90%.

Для объектов капитального строительства, расположенных в подзоне «А» зоны «Ж-2», установлено предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений, таким образом максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования и за исключением вида «религиозное использование») – 26 м.

Земельному участку с видом разрешенного использования «под административное здание» будут соответствовать значения:

- максимальный процент застройки – 70%;
- минимальный процент озеленения – 10%.

Согласно карте границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Правил земельный участок с кадастровым номером 39:15:150516:9 по ул. Нансена расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и других объектов (индекс зоны – «Н-8»).

Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в данной зоне, установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в соответствии с которым в санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков (пункт 5.1 раздела V).

В соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Применительно к территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 39:15:150516:9, утверждена документация по планировке территории «Проект межевания территории в границах красных линий ул. Нансена (дома с 20 по 86, 17-17а) – ул. Чаадаева, 6-8 в Московском районе» (постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 20.12.2013 № 1996), согласно которой рассматриваемый земельный участок значится как ранее образованный, зарегистрированный в государственном

кадастре недвижимости с разрешенным использованием «под административное здание по ул. Нансена».

Проектом межевания подъездные пути к рассматриваемому земельному участку и смежным с ним территориям, включающим многоквартирные жилые дома, предусмотрены с ул. Нансена по территории общего пользования (между земельными участками с кадастровыми номерами 39:15:150516:5, 39:15:150516:15). С этой целью предусмотрен к образованию земельный участок площадью 1996 кв.м с видом разрешенного использования «территория совместного использования (проезд)» (условный номер участка – «№ 36», в настоящее время не образован).

Дополнительно сообщая, что по сведениям цифрового дежурного плана города Калининграда по состоянию на 16.07.2020 фактическое расстояние между объектом незавершенного строительства, расположенным в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:150516:9, и многоквартирным домом № 80-86 по ул. Нансена, расположенном в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 39:15:150516:985, равно нулю (отсутствует).

В случае, если градостроительным регламентом установлено предельное расстояние между строениями, сооружениями и межей соседнего участка, допускается блокировка строений на смежных земельных участках при взаимном согласии собственников таких земельных участков, оформленном в соответствии с гражданским законодательством, и соблюдении требований технических регламентов (пункт 1 статьи 26 Правил).

В районе испрашиваемого земельного участка расположены существующие инженерные коммуникации. Действия, связанные со строительством (реконструкцией) в границах рассматриваемой территории, возможны при условии согласования с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, а также обеспечения гарантии сохранности инженерных коммуникаций и доступа эксплуатирующих организаций (в случае необходимости проведения ремонтно-эксплуатационных мероприятий).

Председатель комитета
территориального развития
и строительства



А.Л. Крупин