

ИНФОРМАЦИЯ

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «здание культурно-делового центра «общинный центр», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:1275 по ул. Октябрьской.

ПРОЕКТ

решения о предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

_____ 2022 г. № _____
Калининград

**О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства в границах
земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:1275**

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 5 положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 03.03.2022 № 107, административным регламентом предоставления Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее – Агентство) государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным Приказом Агентства от 23.10.2017 № 171, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от _____ № _____, рекомендаций комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от _____ № _____, п р и к а з ы в а ю:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «здание культурно-делового центра (общинный центр)», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:1275 по адресу: г. Калининград, ул. Октябрьская, в части:

1) сокращения минимальных отступов в целях определения мест допустимого размещения зданий:

2

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) с 5,0 метров до 0,8 метров;

- от границ земельного участка с 3,0 метров до 0,5 метров;

2) увеличения максимального процента застройки земельного участка с 70 % до 82,5%;

3) сокращения минимального процента озеленения земельного участка с 20 % до 4,9 %.

2. Отделу градостроительного зонирования в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа направить решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «здание культурно-делового центра (общинный центр)», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:1275 по адресу: г. Калининград, ул. Октябрьская, в части: 1) сокращения минимальных отступов в целях определения мест допустимого размещения зданий: - от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) с 5,0 метров до 0,8 метров; - от границ земельного участка с 3,0 метров до 0,5 метров; 2) увеличения максимального процента застройки земельного участка с 70 % до 82,5%; 3) сокращения минимального процента озеленения земельного участка с 20 % до 4,9 %, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр


В.Л. Касьянова

Дежурный план
городского округа «Город Калининград»



Фрагмент
Правил землепользования и застройки городского округа
«Город Калининград»



 **ОЖ -Зона общественно-жилого назначения**

Зона общественно-жилого назначения (индекс «ОЖ») установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных домов жилых домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов общественно-делового и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам

1.12. Техничко-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства.

Техничко-экономические показатели	
Площадь территории в границах землеотвода	5686,0 м ²
Уровень ответственности многофункционального здания	нормативный
Класс энергоэффективности здания	C (нормативный)
Расчетный срок службы здания	более 50 лет
Продолжительность строительства здания	24 мес.
Количество зданий на участке	3
Площадь застройки (2 этажа)	4002,0 м ²
в том числе: здание культурно-делового центра (общинный центр)	3900,00 м ²
наружный пандус для автомобилей	102,00 м ²
Здание культурно-делового центра (общинный центр)	
Количество этажей	5, 10
в том числе: подземных	3
Количество подземных этажей (этажность)	2, 7
Лифты	13 шт.
Высота здания	25,00 м
Общая площадь здания	31499,70 м ²
Общая площадь подземных этажей	11162,70 м ²
в том числе:	
-подземной автостоянки	8133,00 м ²
Общая площадь выше отм.0,000	20337,0 м ²
в том числе:	
-общественно деловая зона (1, 2эт.)	6898,00 м ²
-гостиница (3, 7 эт.)	5833,00 м ²
-апартаменты (3, 7эт.)	7606,00 м ²
Полная площадь здания	24522,81 м ²
в том числе:	
-выше отм. 0,000	7948,00 м ²
-ниже отм. 0,000	5755,36 м ²
-общественно деловая зона (1, 2эт.)	4694,12 м ²
-гостиница (3, 7 эт.)	6125,33 м ²
-апартаменты (3, 7эт.)	21124,68 м ²
Расчетная площадь здания	21124,68 м ²
в том числе:	
-выше отм. 0,000	7271,06 м ²
-ниже отм. 0,000	5173,67 м ²
-общественно деловая зона (1, 2эт.)	3781,57 м ²
-гостиница (3, 7 эт.)	4898,38 м ²
-апартаменты (3, 7эт.)	994,74 м ²
Площадь помещений для нужд синагоги	449,60 м ²
Площадь многофункционального зала	1040,32 м ²
Площадь помещений зоны конференций	1430,00 м ²
Площадь помещений общественного питания	1088,40 м ²
Площадь помещений фитнеса	621,00 м ²
Площадь помещений приемно-вестибюльной зоны и зоны административных помещений	117575,0 м ²
Строительный объем	38188,50 м ³
Строительный объем подземной части	79386,5 м ³
в том числе:	
-общественно-деловая зона (1,2 эт.)	35344,0 м ³
-гостиница (3, 7 эт.)	19149,0 м ³
-апартаменты (3, 7 эт.)	24893,5 м ³
Количество номеров гостиницы	125
Количество апартаментов	165
Количество машино-мест в подземной автостоянке	89 м/м

Экспликация

№ п/п	Наименование	Этажность	Количество	Площадь застройки м ²	Строительный объем м ³	Примечание
1	Здание синагоги	4	1	660,00	18218,0	существующее
2	Здание культурно-делового центра	2,7	1	3900,00	117575,0	проектируемое
3	Пандус для заезда-выезда автомобилей на подземную автостоянку		1	102,00		проектируемый
5	Место для размещения трансформаторной подстанции (выполняет инженерный)					перспективная

Поворотные точки границ земельного участка (по ГПЗУ)

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	353914,62	1189913,42
2	353921,04	1189916,09
3	353928,51	1189919,20
4	353990,04	1189908,45
5	353985,60	1189884,51
6	353984,56	1189878,94
7	353983,72	1189879,09
8	353982,22	1189868,82
9	353981,51	1189866,11
10	353980,59	1189859,17
11	353980,35	1189857,81
12	353978,61	1189847,27
13	353977,56	1189840,83
14	353977,46	1189840,21
15	353973,55	1189840,96
16	353945,85	1189846,31
17	353941,35	1189847,82
18	353938,91	1189848,63
19	353934,93	1189849,97
20	353925,31	1189854,91
21	353901,17	1189867,30
22	353898,02	1189875,69
23	353894,77	1189884,35
24	353891,83	1189892,19
25	353897,43	1189907,96
26	353899,32	1189913,30
27	353901,67	1189919,90
28	353903,72	1189925,70
29	353904,76	1189928,61
30	353905,47	1189930,62

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Кадастровая граница земельного участка
- Граница участка ЗРЗ-4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Условная граница благоустройства Синагоги
- Общественная граница благоустройства
- Красная линия
- ОЗ-2 - Охранная зона объекта культурного наследия (из ОПЗ - "Из государственной историко-культурной заповедника от 23.05.2019 г.")
- ЗРЗ - Зона регулирования застройки объекта культурного наследия (из ОПЗ "Из государственной историко-культурной заповедника от 23.05.2019 г.")
- Граница защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Мост "Деревянный", 1903-1904 г. (согласно сведениям ЕГРН)
- - - Граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание сиротского еврейского приюта" (согласно сведениям ЕГРН)
- Защитная зона объекта культурного наследия федерального значения "Катакомбы синагоги"
- Проектируемое здание
- Существующие здания
- Пешеходные дорожки, площадки
- Газон

Координаты характерных точек границ участка ЗРЗ-4

№ п/п	№ поворотной точки	Координаты		СКП, м
		X	Y	
1	13	353 976,968	1 189 840,304	0,1
2	41	353 981,014	1 189 866,179	0,1
3	42	353 981,510	1 189 866,180	0,1
4	43	353 983,720	1 189 879,090	0,1
5	27	353 984,560	1 189 878,940	0,1
6	26	353 990,040	1 189 908,450	0,1
7	31	353 928,510	1 189 919,200	0,1
8	30	353 914,620	1 189 913,420	0,1
9	29	353 905,470	1 189 930,620	0,1
10	44	353 891,830	1 189 892,190	0,1
11	17	353 901,170	1 189 867,300	0,1
12	16	353 934,930	1 189 849,970	0,1
13	15	353 042,225	1 189 847,527	0,1
14	14	353 945,850	1 189 846,310	0,1
15	13	353 976,968	1 189 840,304	0,1

0282/18/01-02- ПЗУ					
"Синагога с Культурно-деловым центром (общинный центр по ул.Октябрьской в г.Калининграде", 2-ой этап.					
Имя	Колл.	Лист	Н.док.	Полость	Дата
ГИП	Бабен А.В.				
Арх.	Валеев Павел				
Н.контр.	Богатиков				
Разработал	Рыленкова				
Культурно-деловой центр (общинный центр)			Студия	Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)			П		
			ООО "Институт реставрации, экспозиции и гидротранспортного поливотозащиты"		

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «здание культурно-делового центра (общинный центр)», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:1275 по ул. Октябрьской, в части:

1. сокращения минимальных отступов в целях определения места допустимого размещения зданий от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) с 5,0 м до 0,8 м; от границ земельного участка с 3,0 м до 0,5 м;

2. увеличения максимального процента застройки земельного участка с 70 % до 82,5 %;

3. сокращения минимального процента озеленения земельного участка с 20 % до 4,9 %.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Институт реставрации, экологии и градостроительного
проектирования»**

(ООО «Институт реставрации, экологии и градостроительного проектирования»)
Ленинский проспект д.109А, Калининград, 236039
Тел. (4012) 646779 E-mail: 669035@mail.ru
ОКПО 95717060, ОГРН 1063906143971, ИНН/КПП 3906160672/390601001

№ 4 от 12.04.2022

Кому: 236029, Калининградская область,
г. Калининград, ул. Горького, д. 150а
НО «Фонд строительства Синагоги в городе
Калининграде»

Развертка фасада



1. Выводы и рекомендации

При реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в части: сокращения минимальных отступов (в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений) от красной линии улицы - с 5,0 метров до 0,8 метров, от границы земельного участка с 3,0 метров до 0,5 метров; увеличения максимального процента застройки земельного участка с 70% до 82,5%; сокращения минимального процента озеленения земельного участка с 20% до 4,9% - требования технических регламентов не будут нарушены.

Приложения:

1. Схема расположения пожарных гидрантов (М 1:500)
2. СТУ (МЧС Минстрой) от 03.10.2019 № 5334-4-4-1
3. Письмо МЧС с согласованием СТУ после внесения изменений в проект

Параллельно с этим, проектной организацией ООО «Институт реставрации, экологии и градостроительного проектирования», была разработана проектная документация по объекту «Синагога с культурно-деловым центром (общинный центр) по ул. Октябрьской в г. Калининграде. 2-ой этап». Проектная документация получила положительное заключение негосударственной экспертизы (28.12.2021 г). По данному проекту, минимальные отступы от красной линии улицы и от границы земельного участка до объекта строительства, составляют - 0,8 и 0,5 метров, общий процент застройки зданий (от площади отведенного участка), составляет - 82,5%, а процент озеленения земельного участка составляет - 4,9%

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. Общие сведения

Застройщику земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:1275 был выдан градостроительный план земельного участка от 23.03.2022 г.

Объект (проектируемый на данном участке) - здание культурно-делового центра (общинный центр), вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства - гостиничное обслуживание.

Согласно выданному градостроительному плану (для объектов гостиничного обслуживания): минимальные отступы (в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений) от красной линии улицы, составляют - 5,0 метров, от границы земельного участка - 3,0 метра; максимальный процент застройки земельного участка, составляет - 70 %; минимальный процент озеленения земельного участка, составляет - 20 %.

В 2021 году был разработан проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание сиротского еврейского приюта», 1904-1905 годы, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Октябрьская, 3. Данным проектом были установлены минимальные отступы от красной линии улицы и от границы земельного участка до объекта строительства - по границе земельного участка, а максимальный процент застройки земельного участка - 98%.

20.05.2021 г. застройщику был передан акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание сиротского еврейского приюта» 1904-1905 годы, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Октябрьская, 3. Данный акт подтвердил минимальные отступы от красной линии улицы и от границы земельного участка до объекта строительства - по границе земельного участка, а максимальный процент застройки земельного участка - 98%.

Постановление Правительства Калининградской области от 09.11.2021 г. №735, согласованное Губернатором Калининградской области, также, подтвердило установление минимальных отступов от красной линии улицы и от границы земельного участка до объекта строительства - по границе земельного участка, и максимальный процент застройки земельного участка - 98%.