



Фрагмент  
Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»



**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.**

Земельный участок площадью 492 кв.м. с кадастровым номером 39:15:130813:194, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Бориса Пастернака, 11, расположен в территориальной зоне «Ж-4» - зона застройки индивидуальными жилыми домами. Один из видов разрешенного использования – блокированная жилая застройка (планируемый к строительству объект).

Для подзон территориальной зоны Ж-4 установлены минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения строений: от красной линии улиц – 5 метров, от границы земельного участка – 3 метра. Земельный участок по адресу: ул. Б. Пастернака, 11 расположен на углу ул. Б. пастернака и ул. Симонова. Таким образом, с двух сторон земельный участок имеет минимальный размер отступа от красной линии по 5 метров.

Ширина земельного участка по ул. Бориса Пастернака, составляет 20 метров, за минусом установленных отступов (5 метров от ул. Симонова и 3 метра от соседнего земельного участка) остается 12 метров, по 6 метров ширина каждой блокированной секции. Максимальная длина для застройки составляет 17 метров. Таким образом, при соблюдении нормативных отступов, планируемое строение имеет неблагоприятные параметры – узкое и длинное.

Общая тенденция проектирования строительства по ул.Б. Пастернака – входы в жилые дома спроектированы с ул. Б. Пастернака. Часть улицы Б. Пастернака со стороны ручья Северного до ул. Симонова застроена полностью, земельный участок Б. Пастернака, 11 последний для застройки.

Жителями улицы проведено благоустройство: перед домами твердое покрытие пешеходных дорожек, дорожное покрытие проезжей части – асфальт. Работы проведены с созданием уклонов, обеспечивающих своевременный отвод вод. По проекту застройки земельного участка так же предусмотрено продление обустройства пешеходной дорожки по ул. Б. Пастернака с соблюдением проектных уклонов.

Для соблюдения единого, уже сформированного архитектурного облика улицы, с учетом существующих инженерных решений, складываются условия при которых решение о размещении планируемого объекта капитального строительства на расстоянии 3 метра от границы красной линии со стороны ул. Симонова, является максимально рациональным. Кроме того, данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не оказывает никаких негативных влияний на санитарно-бытовые условия ул. Симонова. Соседнее капитальное строение по ул. Ивана Франко, 12 имеет отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (так же 3 метра от ул. Симонова), что видно на чертеже градостроительного плана земельного участка. При получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объект капитального строение на зем. участке по ул. Б. Пастернака, 11 будет построен в единую линию с соседним строением.

**Параметрами отклонения для проектируемого объекта капитального строительства является отступ от красной линии со стороны ул. Симонова – 3 метра.**

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного значения «Парк имени Макса Ашманна». Получено письмо

службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области об отсутствии в границах зем. участка объектов культурного наследия (от 30.11.2021).

Т.В. Сергейчук



« 20 » января 2022г.



