

Приложение
к решению окружного Совета
депутатов города Калининграда
№ 146 от 29 июня 2009 г.

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
городского округа
«Город Калининград»**

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
Глава 1. Общие положения	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	5
Статья 2. Основания введения и назначение Правил	12
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	13
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	16
Статья 5. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территорий, утвержденным в установленном порядке до введения в действие Правил	17
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил	17
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	17
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	18
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	18
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку	18
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа «Город Калининград»	19
Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград» в части обеспечения применения Правил	19
Глава 4. Общие положения о планировке территории	21
Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории	21
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков	23
Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков	24
Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков	24
Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий	27
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации городского округа «Город Калининград»	27
Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства	28
Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий	29
Статья 18. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации городского округа «Город Калининград»	29
Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью образования земельных участков, на	

которых расположены объекты капитального строительства	30
Статья 20. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	31
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	31
Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель общего пользования, их использование	33
Статья 22. Общие положения о землях общего пользования	33
Статья 23. Установление и изменение границ земель общего пользования	33
Статья 24. Фиксация границ земель общего пользования	33
Статья 25. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты....	34
Глава 7. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, принятия решений по их результатам	34
Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	34
Статья 27. Особенности проведения публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, порядок внесения изменений	36
Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости	38
Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	40
Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий	41
Глава 8. Об изъятии земельных участков, резервировании земель для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	42
Статья 31. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд.....	42
Статья 32. Основания и условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд.....	42
Статья 33. Условия установления публичных сервитутов.....	42
Глава 9. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в городе Калининграде	43
Статья 34. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	43
Статья 35. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.....	43
Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.....	44
Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	44
Статья 37. Ответственность за нарушения Правил.....	44
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	45
Глава 11. Карта градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»	45

Статья 38. Карта градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград».....	45
Глава 12. Карты зон с особыми условиями использования территорий	46
Статья 39. Карта зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	46
Статья 40. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности ...	47
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	47
Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	47
Статья 41. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	47
Статья 41.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	63
Статья 41.2. Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны	74
Статья 41.3. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	76
Статья 41.4. Градостроительные регламенты. Общественно-производственные зоны	90
Статья 41.5. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	92
Статья 41.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....	96
Статья 41.7. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	102
Статья 41.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	105
Статья 41.9. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий	106
Статья 41.10. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.....	106
Статья 41.11. Градостроительные регламенты. Прочие зоны.....	106
Статья 41.12. Градостроительные регламенты. Зона водных объектов.....	108
Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.....	109
Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия	109
Статья 43. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	137
Приложение 1. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград"	136
Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия.....	137
Приложение 3. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	138

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

городского округа «Город Калининград»

Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации)», Законом Калининградской области «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Калининградской области, Уставом городского округа «Город Калининград», в развитие Генерального плана города Калининграда, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа «Город Калининград», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки утверждаются решением окружного Совета депутатов города Калининграда. Срок действия Правил – до 2015 г. в соответствии с расчетным сроком Генерального плана города Калининграда.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

археологические полевые работы – работы по выявлению и изучению объектов археологического наследия;

береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством,

настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

водные объекты общего пользования - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являющиеся общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация – комплекс документов:
- о градостроительном планировании развития территории города: генеральный план города, проект черты города и др.; а также
- о застройке территории города: проекты планировки, проекты межевания;

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их образования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее образованных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

градостроительная подготовка территорий с выделением для образования земельных участков (градостроительная подготовка территорий) - осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории деятельность по выделению для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель и предоставления образованных земельных участков (в том числе выделенных и образованных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на образованные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее образованном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

градостроительное зонирование - зонирование территорий города Калининграда в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

границы зон охраны объекта культурного наследия – линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков;

жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования;

жилой дом коттеджного типа - многоквартирный индивидуальный жилой дом, при котором имеется небольшой участок земли.

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки

работ;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

зоны охраны объектов культурного наследия (устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории):

охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с прилегающим земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города Калининграда;

историческим поселением является городское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования

земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или сов местные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства:

основные виды разрешённого использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе

градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

предмет охраны исторического наследия - все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проект зон охраны объектов культурного наследия – документация в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащая описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон. Проект зон охраны объекта культурного наследия подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы является основанием для утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельными участками, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Калининградской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешенное использование недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет

выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона – территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

сохранение объекта культурного наследия – направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия ремонтно-реставрационные работы, в том числе, консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-техническое руководство, технический и авторский надзор;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешённые виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 28 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.

этажность здания - количество надземных этажей, в том числе технический этаж (высотой более 1,8 м), мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

количество этажей - количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический мансардный и другие". <*>

<*> По тексту в Правилах землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" слова в разделах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ЖИ, ОЖ, ОИ-4.3, ОИ-7, ОИ-8 и О-1 "... жилые дома ... этажей" считать "... жилые дома с этажностью ... этажей (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353).

Статья 2. Основания введения и назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в городском округе «Город Калининград» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; проведения мероприятий связанных с сохранностью объектов культурного наследия; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского округа «Город Калининград», реализации планов и программ развития городского округа, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территорий города Калининграда;
- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов, а также регламентов для зон охраны объектов культурного наследия;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- градостроительной подготовке и образованию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- внесения изменений в настоящие Правила.

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа «Город Калининград».

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план города Калининграда и план реализации Генерального плана города Калининграда, документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

1) границы территориальных зон – на Карте градостроительного зонирования территории городского округа «Город Калининград» (статья 38);

2) границы зон с особыми условиями использования территорий:

а) границы зон охраны объектов культурного наследия – на Карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 39);

б) границы зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности – на Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 40).

3. На Карте градостроительного зонирования территории городского округа «Город Калининград» (статья 38) выделены территориальные зоны, к которым приписаны

градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 13).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон, отраженные на Карте градостроительного зонирования, могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам городского округа «Город Калининград»;
- границам внутригородских административно-территориальных образований – районов городского округа «Город Калининград»;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На Карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 39) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения утвержденного Проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон. Границы зон охраны должны уточняться проектом зон охраны для каждого объекта культурного наследия или групп памятников.

В настоящие Правила включается описание определенных Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статьи 39, 42). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия (статья 39) применяются градостроительные регламенты, изложение которых включается в статью 42 настоящих Правил.

Градостроительная документация, разрабатываемая для городского округа «Город Калининград», как исторического поселения, подлежит обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

5. На Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 40) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 43 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 39, 40, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 13, применяются с

учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 42-43 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах городского округа «Город Калининград», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 13 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 13 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 13 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). **Данный порядок не действует в отношении участков, на которые не распространяются градостроительные регламенты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353).**

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград».

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство;
- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области

градостроительной деятельности;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 7 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков;
- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории городского округа «Город Калининград».

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведения, средства связи и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

12. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующим действующих нормативно-техническим документов (СНиП и др.), региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация городского округа «Город Калининград» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте городского округа «Город Калининград» в сети «Интернет»;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области

регулирования землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»;

- обеспечение возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа «Город Калининград», ведение и состав которой определяются в соответствии с законодательством главой 9 настоящих Правил.

Статья 5. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территорий, утвержденным в установленном порядке до введения в действие Правил

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план города Калининграда, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Калининградской области) применительно к территории городского округа «Город Калининград», внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Калининградской области, городского округа «Город Калининград») не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила в установленном законом порядке являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города Калининграда, возникшие в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

3. Настоящие Правила не распространяются на правоотношения по предоставлению земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возникшие до введения их в действие.

Принятые до вступления в силу настоящих Правил решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Указанные в настоящей части решения, а также выданные до вступления в силу настоящих Правил акты выбора земельных участков действует в течение 3-х лет с момента их принятия (выдачи).

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты городского округа «Город Калининград» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского округа «Город Калининград» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, образованные из состава государственных или муниципальных земель, в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию городского округа «Город Калининград» с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под

приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Раздел земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа «Город Калининград»

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа «Город Калининград» (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации города Калининграда и формируется для разработки проекта Правил землепользования и застройки города Калининграда, внесения в них изменений и обеспечения их реализации, а также для рассмотрения обращений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Комиссия руководствуется в своей деятельности законами и нормативно- правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области и муниципального образования городской округ «Город Калининград», а также Положением «О комиссии по землепользованию и застройке города Калининграда» утвержденным главой администрации городского округа «Город Калининград».

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград» в части обеспечения применения Правил

1. Орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, по вопросам применения настоящих Правил

осуществляет следующие полномочия:

- подготовка для главы администрации городского округа «Город Калининград», окружного Совета депутатов города Калининграда, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включающих анализ и предложения по совершенствованию Правил;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;
- подготовка правоустанавливающих документов (постановлений, градостроительных заданий на разработку градостроительной документации), контроль за ходом и сроками разработки проектов, осуществление проверки проектов в части выполнения градостроительных заданий и утверждение градостроительной документации;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- разработка и утверждение градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) в соответствии со статьёй 12 настоящих Правил;
- оформление градостроительных заданий на разработку проектов планировки территорий в соответствии с требованиями настоящих Правил и оформленных в виде отдельного документа;
- предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил;
- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- обеспечение предоставления заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением об органе администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченном в области градостроительной деятельности.

2. Иные органы администрации городского округа «Город Калининград» участвуют в решении вопросов применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

3. Администрации районов городского округа «Город Калининград» участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом городского округа «Город Калининград», иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград».

4. В городском округе «Город Калининград» действует Градостроительный совет, являющийся постоянно действующим консультативным органом при главе администрации городского округа «Город Калининград».

Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым главой администрации городского округа «Город Калининград».

Основной задачей Градостроительного совета является подготовка рекомендаций и предложений главе администрации городского округа «Город Калининград» по вопросам:

- разработки и реализации городской градостроительной политики, включая вопросы проведения конкурсов с целью выявления наилучших предложений (концепций) по приоритетным градостроительным и архитектурным проектам с включением таких предложений в планы реализации Генерального плана, предложения о внесении изменений в настоящие Правила, предложения о подготовке документации по планировке территории и её комплексному освоению и развитию;
- согласования документов территориального планирования Российской Федерации,

субъектов Российской Федерации, документации по планировке территории, а также проектной документации объектов капитального строительства, создаваемых за счет средств городского бюджета;

- внесения изменений в настоящие Правила;
- других вопросов, определяемых положением о Градостроительном совете.

Глава 4. Общие положения о планировке территории

Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории

11. 1. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Калининградской области, Положением о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, утвержденным решением окружного Совета депутатов города Калининграда, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград».

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

5. Мероприятия по землепользованию, реконструкции, застройке и благоустройству застроенных территорий определяются Положением о развитии застроенных территорий в границах муниципального образования «Город Калининград», утвержденным решением окружного Совета депутатов города Калининграда, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград».

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ.

11. 2. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- 2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального,

регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

11.3. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, образованные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных

участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории - главой администрации городского округа «Город Калининград» – в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки для их последующего образования в целях предоставления физическим и юридическим лицам образованных земельных участков для строительства, а также в целях реализации права общей долевой собственности на земельные участки многоквартирных домов собственниками квартир;

2) в качестве самостоятельного документа - руководителем органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, – в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не

распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и объектов культурного наследия;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Подробный порядок подготовки и выдачи градостроительного плана земельного участка на территории городского округа «Город Калининград», оформление, состав документов, ограничения и обременения в использовании земельного участка устанавливается администрацией городского округа «Город Калининград».

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным, земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном градостроительным и земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным

регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории может подготавливаться градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территорий без учета прав собственников объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами. Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 11, 12 настоящих Правил.

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и образованию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград»;

2) образование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определёнными границами земельных участков в порядке, установленном законодательством.

7. При образовании земельного участка утверждается схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории. При этом проекты границ, ранее утвержденные в установленном порядке, признаются действительными.

8. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории, включая земельные участки – элементы планировочной структуры, утвержденная уполномоченным главой администрации городского округа «Город Калининград» структурным подразделением в составе документации по планировке территории, является основанием образования земельных участков посредством землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно установленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который устанавливается постановлением главы администрации городского округа «Город Калининград».

9. Результатом землеустроительных работ являются кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статей 21 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами города городского округа «Город Калининград».

11. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства могут предоставляться только образованные земельные участки.

Образованным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи, в отношении него установлен градостроительный регламент либо целевое назначение и разрешенный вид использования (в случаях, когда градостроительный регламент не устанавливается и не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Подготовленные и образованные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

Допускается во всех территориальных зонах образование и предоставление физическим и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые не могут быть использованы под размещение объектов капитального строительства, исходя из конфигурации земельного участка, его площади, отсутствия самостоятельного подъезда к участку, наличия инженерных коммуникаций, под благоустройство и обслуживание существующих объектов недвижимости в соответствии с требованиями статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации и Положения "О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством на территории городского округа "Город Калининград", утвержденного Решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 28.07.2010 N 187 *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*.

Земельные участки, образованные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

13. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград», физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территорий и образование земельного участка, устанавливаются нормативными правовыми актами администрации городского округа «Город Калининград».

14. Если законом Калининградской области не установлено иное, органы местного самоуправления городского округа «Город Калининград» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах городского округа «Город Калининград», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации или Калининградской области.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград» применительно к следующим случаям:

- 1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- 2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- 3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
- 4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- 5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;
- 6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
- 7) иным случаям.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации городского округа «Город Калининград»

1. Администрация городского округа «Город Калининград» в лице ее органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей - проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;
- осуществляемых на основе утвержденного администрацией городского округа «Город Калининград» плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с органом администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом администрации городского округа «Город Калининград».

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между органом

администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченным в области градостроительной деятельности, и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, является:

- решение органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, о способе планировки территории;

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территорий в порядке, установленном законодательством и главой 7 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- государственный кадастровый учёт земельного участка;

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и образованные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее образованного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 19 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования).

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий

Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Положением «О развитии застроенных территорий в границах муниципального образования «Город Калининград», утвержденным решением окружного Совета депутатов города Калининграда.

Статья 18. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации городского округа «Город Калининград»

1. Администрация городского округа «Город Калининград» участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности.

2. Орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана города Калининграда, настоящих Правил вправе:

- самостоятельно подготавливать проекты соответствующих документов: а) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению

для комплексного освоения в целях строительства; б) комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

- обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации городского округа «Город Калининград»

2. Образование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, на которых расположены объекты недвижимости, для последующего образования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- администрации городского округа «Город Калининград», обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, любое уполномоченное указанным собранием лицо в праве обратиться в администрацию городского округа «Город Калининград» с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (в случае, если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ).

5. Администрация городского округа «Город Калининград» может по своей инициативе обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации городского округа «Город Калининград»;

- решения главы администрации городского округа «Город Калининград», принятого на основании обращения органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке, глав территориальных органов администрации города Калининграда.

орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию инициатив администрации городского округа «Город Калининград» в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;
- заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет администрация городского округа «Город Калининград».

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории.

3. Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативным правовым актом городского округа «Город Калининград».

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченным в области градостроительной деятельности, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- а) органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, – в случаях подготовки по инициативе администрации городского округа «Город Калининград» территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах образованных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

- б) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Администрация городского округа «Город Калининград» вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими технических условий и заключений о подключении планируемых к

строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Перечень случаев и порядок принятия решений о возможности или невозможности обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения) устанавливается муниципальным правовым актом администрации городского округа «Город Калининград».

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

- в орган администрации городского округа «Город Калининград» - в случае наделения такого органа полномочиями по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

8. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и - в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами.

9. Порядок действий по подготовке, заключению и реализации соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей комплексному освоению территории, нормативным правовым актом городского округа «Город Калининград».

Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель общего пользования, их использование

Статья 22. Общие положения о землях общего пользования

1. Земли общего пользования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий.

2. Границы земель общего пользования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 23 настоящих Правил;

2) определяются в случаях и в порядке, определенных статьей 24 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без определения границ фактически существующих земель общего пользования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель общего пользования.

3. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 25 настоящих Правил.

Статья 23. Установление и изменение границ земель общего пользования

1. Установление и изменение границ земель общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 24. Фиксация границ земель общего пользования

1. Фиксация границ земель общего пользования – отображение на дежурном плане города в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия

проектов планировки территории, иных документов.

2. Фиксация границ земель общего пользования используется в качестве временного инструмента упорядочения городской территории до утверждения проектов планировки соответствующих территорий.

Статья 25. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определяют дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

Глава 7. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, принятия решений по их результатам

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся в целях обсуждения:

- 1) проекта Правил;
- 2) предложений о внесении изменений в Правила;
- 3) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- 4) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- 5) проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского округа «Город Калининград».

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа «Город Калининград», настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок их проведения.

3. Решение о назначении публичных слушаний принимает:

1) глава городского округа «Город Калининград» - при проведении публичных слушаний по проекту Правил и предложениям о внесении изменений в Правила;

2) глава администрации городского округа «Город Калининград» - при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

4. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил или проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (за исключением публичных слушаний, проводимых в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения которых не может быть более чем 1 месяц со дня опубликования проекта решения о внесении изменений в Правила) *(в редакции решения окружного Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 17.10.12 № 277)*;

2) не более одного месяца со дня оповещения жителей города Калининграда о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

3) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей города Калининграда о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) дату, время и место проведения публичных слушаний;

в) проект решения о внесении изменений в Правила (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила) в качестве приложения;

д) указание на орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Калининграда в сети «Интернет» <http://www.gorodperm.ru/>.

6. Организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (кроме случаев проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий) возлагается на комиссию по землепользованию и застройке города Калининграда (далее – Комиссия), состав и порядок деятельности которой определяется главой администрации городского округа «Город Калининград».

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, несут, соответственно, органы местного самоуправления города Калининграда (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, проектам документации по планировке территорий), а при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

8. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган:

1) информирует участников публичных слушаний:

- о порядке и сроках приема заявлений и предложений;
- об адресах, по которым принимаются предложения и замечания;
- о порядке ознакомления населения с предложениями о внесении изменений в Правила, заявлениями о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектами планировки территорий и проектами межевания территорий;
- о регламенте проведения публичных слушаний.

2) размещает документы, материалы по теме публичных слушаний в местах проведения публичных слушаний.

9. Участники публичных слушаний вправе представлять в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний не позднее, чем за 2 дня до проведения публичных слушаний.

10. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

11. С учетом положений протокола комиссия по землепользованию и застройке города Калининграда подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

12. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте города Калининграда в сети «Интернет».

Статья 27. Особенности проведения публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, порядок внесения изменений

1. Инициаторами внесения изменений в настоящие Правила могут быть федеральный орган исполнительной власти, Правительство Калининградской области, органы местного самоуправления городского округа «Город Калининград», заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованными лицами непосредственно в комиссию по землепользованию и застройке города Калининграда.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации городского округа «Город Калининград».

4. Глава администрации городского округа «Город Калининград» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Администрация городского округа «Город Калининград» осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений настоящие Правила, подготовленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану города Калининграда, схемам территориального планирования Калининградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация

городского округа «Город Калининград» направляет проект Правил главе городского округа «Город Калининград» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава городского округа «Город Калининград» при получении от администрации городского округа «Город Калининград» проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в соответствии с решением окружного Совета депутатов города Калининграда «О порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает:

1) подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте города Калининграда в сети «Интернет» <http://www.gorodperm.ru/>;

2) в случае необходимости внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представление указанного проекта главе администрации городского округа «Город Калининград». Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации городского округа «Город Калининград» с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в течение десяти дней после предоставления ему проекта решения о внесении изменений в Правила принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила в окружной Совет депутатов города Калининграда;

2) об отклонении проекта решения с указанием даты его повторного представления.

11. Глава администрации городского округа «Город Калининград» направляет в окружной Совет депутатов Калининграда:

1) проект решения о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему;

2) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний;

3) заключение органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным законом требованиям.

12. Окружной Совет депутатов города Калининграда по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации городского округа «Город Калининград», может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект решения о внесении изменений в Правила главе администрации городского округа «Город Калининград» на доработку.

13. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте города Калининграда в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Калининграда.

Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

1.1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства допускается при соблюдении требований технических регламентов, заключение о соответствии которым дает орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 21.01.2015 № 24).

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. В заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

4. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

- 1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- 2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план (паспорт);
- 3) свидетельство о государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- 4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик - общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме – технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;

2) информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах превышающих допустимые пределы.

Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность,

возможность и допустимость реализации предложений.

7. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

9. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 3 и 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям;

4) проводит публичные слушания.

10. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

11. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия направляет главе администрации городского округа «Город Калининград» следующие документы и материалы:

1) рекомендации комиссии о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

12. Глава администрации городского округа «Город Калининград» с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 11 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

13. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Калининграда в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит размещению в информационном системе обеспечения градостроительной деятельности города Калининграда.

Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в Комиссию за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, заключение о соответствии которым дает орган администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. В заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

4. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 5 статьи 28 настоящих Правил.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

7. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

8. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

9. Комиссия:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности;

4) проводит публичные слушания.

10. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на

земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

11. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка и обосновывающими материалами;

2) заключением органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченного в области градостроительной деятельности.

12. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе администрации городского округа «Город Калининград» следующие документы и материалы:

1) рекомендации комиссии о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

2) заключение органа администрации городского округа «Город Калининград», уполномоченный в области градостроительной деятельности о соответствии заявления требованиям технических регламентов;

3) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) протокол (протоколы) публичных слушаний;

5) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

13. Глава администрации городского округа «Город Калининград» с учетом предоставленных ему документов в течение семи дней со дня поступления заключения Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

14. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа «Город Калининград» в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Калининграда.

Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского округа «Город Калининград», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Уполномоченными на проведение публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий являются администрации районов города, которые проводят публичные слушания по поручению администрации городского округа «Город Калининград».

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту

межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний и подготовленную документацию по планировке территорий не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе администрации городского округа «Город Калининград».

5. Глава администрации городского округа «Город Калининград» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Глава 8. Об изъятии земельных участков, резервировании земель для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 31. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд, основания изъятия определяются гражданским и земельным законодательством.

Статья 32. Основания и условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд, основания резервирования определяется земельным законодательством.

2. Решение о резервировании земель принимается в установленном порядке в соответствии со следующими документами:

документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 33. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация городского округа «Город Калининград» вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления публичных сервитутов. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы

зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативными правовыми актами города Калининграда.

Глава 9. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в городе Калининграде

Статья 34. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в городе Калининграде - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городском округе «Город Калининград» является администрация городского округа «Город Калининград».

Порядок ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также порядок предоставления сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и иными нормативными правовыми актами.

Статья 35. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

- 1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):
 - а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории города Калининграда;
 - б) о документах территориального планирования Калининградской области в части, касающейся территории города Калининграда;
 - в) о Генеральном плане города Калининграда, о материалах по его обоснованию;
 - г) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;
 - д) о документации по планировке территории;
 - е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
 - ж) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - з) о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках в виде копий и карт, включая:
 - а) градостроительный план земельного участка;
 - б) результаты инженерных изысканий;
 - в) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с

обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

г) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) заключение государственной экспертизы проектной документации;

е) разрешение на строительство;

ж) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

з) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

и) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

к) акт приемки объекта капитального строительства;

л) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

м) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

н) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Калининградской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами города Калининграда.

Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 37. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 11. Карта градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»

Статья 38. Карта градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»

1. На Карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» (Приложение № 1) установлены границы территориальных зон в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

2. Виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3.1	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (о. Октябрьский) (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44)
Ж-4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-5	Зона садоводств и дачных участков
ЖИ	Зона малоэтажной застройки исторических районов
	ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
ОЖ	Зона общественно-жилого назначения
ОЖ-1	Зона общественно-жилого назначения (о. Октябрьский) (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44)
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОИ	Зона исторического центра города
	Подзоны исторического центра города
ОИ-1	Культурно-образовательная подзона исторического центра города
ОИ-1.1	Культурно-образовательная подзона на о.Канта (б. Кнайпхоф)
ОИ-2	Бизнес подзона исторического центра города
ОИ-3	Подзона Центральной площади
ОИ-4	Подзона обслуживания и торговли исторического центра города
ОИ-4.1	Подзона обслуживания и торговли (территория б. города Альштадт)
ОИ-5	Рекреационно-обслуживающая подзона Нижнего пруда
ОИ-6	Рекреационная подзона исторического центра города
ОИ-7	Общественно-жилая подзона исторического центра города
ОИ-7.1	Общественно-жилая подзона исторического центра города (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)
ОИ-8	Подзона регенерации исторической среды
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
О-3	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования
ОП	ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1	Зона производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации
П-3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации
П-4	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона городских парков
Р-2	Зона лесопарков, городских лесов и отдыха
Р-3	Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма
Р-4	Зона спортивных комплексов и сооружений
Р-5	Зона скверов, садов, бульваров
Р-6	Зона пляжей
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
Т-1	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур
Т-2	Зона железнодорожного транспорта
Т-3	Зона порта
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	<i>Зона размещения полигона твердых бытовых отходов (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 394)</i>
	ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В	Зона военных объектов и иных режимных территорий
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ	Зона сельскохозяйственного использования
	ПРОЧИЕ ЗОНЫ
ПР-1	Зона озеленения специального назначения
ПР-2	Зона прочих городских территорий
ПР-3	Зона питомника
ПР-4	Зона ботанического сада
ПР-5	Зона зоопарка
ПР	Зона перспективного градостроительного развития
	ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
В-1	Зоны водных объектов

Глава 12. Карты зон с особыми условиями использования территорий

Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение № 2) отображаются границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с утвержденным Проектом зон охраны объектов культурного наследия города Калининграда.

Для дальнейших стадий проектирования требуется разработка и утверждение в установленном порядке проектов зон охраны по каждому из объектов культурного наследия.

Статья 40. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

На Карте зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (Приложение № 3) отображаются границы санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов:

1) определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

2) определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На настоящей Карте отображаются границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

2) размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 41. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Жилые здания *

- Многоквартирные жилые дома выше 16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 9-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Многоквартирные жилые дома 1-3 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками

2. Организации, учреждения, управления

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы
- Представительства
- Судебные и юридические органы

3. Объекты многофункционального назначения

- Конгресс - холлы
- Экспоцентры, международные выставки
- Образовательные центры

*этажность жилых домов применяется для соответствующих зон

- Культурно-просветительные центры
- Торгово-развлекательные комплексы (центры)
- Культурно-развлекательные комплексы (центры)
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Научно-исследовательские комплексы (центры)
- Инновационные центры
- Технопарки, промышленные парки
- Логистические комплексы (центры)

4. Кредитно-финансовые учреждения

- Банки, биржи
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты

5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны
- Научно-производственные центры
- Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы

6. Образовательные учреждения

- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
 - Общеобразовательные школы
 - Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи
 - Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Школы-интернаты
 - Школы-интернаты
 - Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Дома детского творчества
 - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Детская школа искусств
 - Музыкальная школа
 - Художественная школа
 - Хореографическая школа
 - Станция юных техников (натуралистов, туристов)
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими
- Высшие учебные заведения

7. Учреждения здравоохранения

- Стационары
 - Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических)
 - Дневные стационары
 - Дома сестринского ухода
 - Диспансеры со стационаром
 - Родильные дома
- Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические)
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
 - Поликлиники
 - Диагностические центры без стационара
 - Диспансеры
 - Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты
 - Стоматологические кабинеты
- Станции скорой помощи
 - Станции и подстанции скорой медицинской помощи
 - Травматологические пункты
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи

8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма

- Санатории (без туберкулезных)
- Санатории-профилактории
- Дома отдыха, пансионаты
- Базы отдыха предприятий, организаций
- Курортные гостиницы
- Туристские базы
- Мотели
- Кемпинги
- Гостиницы
- Информационные туристические центры

9. Учреждения социальной защиты

- Учреждения социальной защиты
 - Центры социального обслуживания населения
 - Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин
 - Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей
 - Центры социальной помощи семье и детям
 - Детские дома-интернаты
 - Дома ребенка (малютки)
 - Дома-интернаты для престарелых и инвалидов
 - Дома-интернаты для детей-инвалидов
 - Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)
 - Психо-неврологические интернаты
- Специальные учреждения социальной защиты
 - Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства
 - Ночлежные дома для бездомных
 - Центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы
 - Социально-реабилитационный центр для подростков

10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения

- Спортивно-зрелищные сооружения

- Стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
- Универсальные спортивно-зрелищные залы
- Ледовый дворец
- Многофункциональный дворец спорта
- Крытые стадионы
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
 - Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
 - Спортивно-оздоровительные комплексы
 - Спортивные площадки
 - Катки
 - Хоккейные площадки
 - Плавательные бассейны
 - Спортивные залы
 - Детские и юношеские спортивные школы
 - Теннисные корты
 - Роликодромы
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах
 - Лодочные станции
 - Эллинги
 - Яхт-клуб
 - Гольф-клуб
 - Лыжные спортивные базы
 - Водно-спортивные базы
 - Конно-спортивные школы
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения
 - Аквапарк
 - Автодром
 - Мотодром
 - Велотрек
 - Ипподром
 - Картингдром
 - Сноуборд
 - Роликодром
 - Пэйнтбол

11. Учреждения культуры и искусства

- Учреждения культуры и искусства городского значения
 - Кинотеатры
 - Медиа центры
 - Филармонии
 - Концертные залы
 - Театры
 - Цирки
 - Клубы
 - Библиотеки городского значения
 - Планетарий
 - Дома творческих союзов
 - Театр юного зрителя
 - Дворцы бракосочетания
- Музеи, пинакотеки, детские музеи

- Выставочные центры, галереи,
- Цирки-шапито
- Океанариум, пингвинарий, дельфинарий
- Летние театры, кинотеатры, эстрады
- Танцевальные залы, дискотеки, летние видеосалоны
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
 - Танцевальные залы, дискотеки
 - Театры, кинотеатры
 - Медиатеки
 - Видеосалоны
 - Учреждения клубного типа по месту жительства
 - Клубы по интересам
 - Библиотеки по месту жительства
 - Музеи
 - Выставочные залы, галереи

12. Конфессиональные объекты

13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

- Магазины
 - Магазины промышленных товаров
 - Магазины продовольственных товаров
 - Магазины товаров первой необходимости
 - Магазины специализированные
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
 - Рынки продовольственные крытые
 - Рынки продовольственные открытые
 - Рынки промышленных товаров
 - Рынки оптовых товаров
- Крупные торговые комплексы
 - Универмаги городского значения
 - Универмаги-прочие
 - Универсамы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты
 - торговые павильоны
 - торговые киоски
 - торговые зоны
 - лоточная торговля
 - мини рынки
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Сезонные обслуживающие объекты
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Объекты бытового обслуживания
 - Комбинаты бытового обслуживания
 - Бани
 - Банно-оздоровительные комплексы
 - Приемные пункты прачечных и химчисток
 - Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
 - Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
 - Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания

- Рестораны
- Столовые
- Кафе, закусочные, бары и т. д.
- Некапитальные строения предприятий общественного питания

14. Центральные предприятия связи

- Почтамт
- Центральный телеграф
- Центральный переговорный пункт

15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

- Фабрики-прачечные
- Прачечные самообслуживания
- Фабрики-химчистки
- Химчистки самообслуживания
- Жилищно-коммунальные службы

16. Прочие объекты

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием животных

17. Сооружения для хранения транспортных средств

- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа
 - Боксового типа для инвалидов
 - Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
 - Встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля
- 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
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
- Многоуровневые парковки

18. Объекты автосервиса (в редакции решения городского Совета депутатов

Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)

- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки

19. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов санитарной классификации
 - Химические производства
 - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
 - Добыча руд и нерудных ископаемых
 - Строительная промышленность
 - Обработка древесины
 - Текстильные производства и производства легкой промышленности
 - Обработка животных продуктов
 - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
 - Микробиологическая промышленность
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности
 - Химические производства
 - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
 - Добыча руд и нерудных ископаемых
 - Строительная промышленность
 - Обработка древесины
 - Текстильные производства и производства легкой промышленности
 - Обработка животных продуктов
 - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
 - Микробиологическая промышленность
- Объекты складского назначения II-III классов вредности
- Объекты складского назначения IV-V классов вредности
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Оптовые базы и склады
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Сооружения и коммуникации водного транспорта
- Объекты обслуживания судов
- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
- Рекультивация территории

20. Объекты системы озеленения и зон отдыха

- Скверы, сады, бульвары
- Пляжи
- Луна-парки, аттракционы
- Зоопарки
- Ботанические сады
- Оранжереи, зимние сады
- Тематические парки

- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Мемориальные парки
- Детские парки
- Дендропарки
- Прочие тематические парки
- Объекты обслуживания пляжей
- Места для пикников, костров
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Водные спасательные станции
- Питомники

21. Объекты сельскохозяйственного назначения

- Сельскохозяйственные объекты
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Садово-дачное хозяйство

22. Объекты ритуального назначения

- Захоронения
- Колумбарии
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Бюро-магазины похоронного обслуживания
- Крематории

23. Режимные объекты

- Тюремь
- Военные объекты

24. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости¹

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи
- Объекты пожарной охраны
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Общественные туалеты
- Объекты санитарной очистки территории

2. Общие положения в отношении градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты, изложенные в настоящих Правилах, действуют в пределах всей территории муниципального образования.

2. Строительные изменения земельных участков исторических территорий города, отраженных на Карте градостроительного зонирования (статья 38) осуществляются с учетом ограничений, определенных Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными

¹ При необходимости размещаются в любой территориальной зоне

документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статьи 39,42). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сохранению исторической планировочной структуры;
- сохранению исторического озеленения;
- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования (статья 38) строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Для зоны ОИ (Зона исторического центра города) на Карте градостроительного зонирования (статья 38) выделены территориальные подзоны и в статье 41.3. приведены градостроительные регламенты для данных подзон. Градостроительные регламенты и параметры строительных изменений земельных участков зоны ОИ могут уточняться после утверждения специальных проектов реставрации, регенерации, реконструкции и пр.

5. Учитывая исторические архитектурные традиции города, для всех территориальных зон разрешается применение жилых, обслуживающих и производственных зданий с эксплуатируемыми мансардными этажами.

6. Применение параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по этажности в квартале (1): в основных, вспомогательных и условно разрешенных видах использования в территориальных зонах застройки многоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-1»), застройки среднеэтажными жилыми домами (индекс «Ж-2»), застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») считать допустимыми при соблюдении следующих требований:

- этажность застройки принимается не выше существующих жилых, нежилых зданий большей этажности (но не менее 2-х этажей или 2+мансарда), соответствующей установленному градостроительному регламенту территориальных зон (объекты, не соответствующие установленному градостроительному регламенту территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, превышающие допустимые параметры разрешенного строительства, при определении этажности в квартале не учитываются).

В случае расположения квартала в различных территориальных зонах, этажность застройки применяется к территориям, расположенным в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3.

Требования не распространяются:

- на кварталы, в которых расположено менее 3-х основных зданий;
- на земельные участки, предоставленные по договорам о развитии застроенной территории;
- на земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- на земельные участки, площадь которых составляет более 20% от общей площади квартала.

В указанных случаях этажность в квартале определяется параметрами разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, установленными для территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3 Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

(1) Квартал - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границах, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га *(в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 10.09.2014 № 257).*

7. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

Превышение предельных параметров (высотных) при строительстве доминантных объектов с условно разрешенным использованием:

- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом.
- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20 % общей длины.

Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей; в угловых частях квартала; в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра);
- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки.

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

8. Нормативная обеспеченность зелеными насаждениями территории городского округа «Город Калининград», в соответствии с Генеральным планом города, должна составлять 23 кв. м на 1 жителя. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89* следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

9. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 3.

10. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

11. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененной территории, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

12.1. Нормы расчета потребности в автостоянках.

тип застройки или вид разрешенного использования земельного участка	расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка (в одном доме не более 20 квартир): - в случае количества квартир в доме менее 20 расчет выполняется на группу домов; - в случае устройства в жилом доме встроенных паркингов количество открытых стоянок должно быть не менее 10% от расчетного количества м/мест	Минимальное количество м/мест на 100 жителей (расчет жителей производится по средней жилищной обеспеченности – данные Росстата)	12
объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	100 работающих	5-10
объекты среднего и высшего профессионального образования	100 работающих	10-15
учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения: - областного, федерального	100 работающих	10-20

значения, – муниципального значения		5–7
офисные помещения административных зданий, научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	100 работающих	10–15
театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 зрительских мест	10–15
торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 кв. м	100 кв. м торговой площади	5–7
рынки	100 торговых мест	20–25
рестораны и кафе	100 посадочных мест	10–15
гостиницы: – высшего разряда, – прочие	100 мест	10–15 6–8
больницы	100 коек	3–5
поликлиники	100 посещений	2–3
промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7–10
городские парки	100 единовременных посетителей	5–7
пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	15–20
лесопарки и заповедники	100 единовременных посетителей	7–10
базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи)	100 единовременных посетителей	10–15
береговые базы маломерного флота	100 единовременных посетителей	10–15
дома и базы отдыха, санатории	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3–5
туристские и курортные гостиницы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	5–7
мотели и кемпинги	1 номер	1
спортивные здания и сооружения с трибунами	100 посетителей	3–5
предприятия общественного питания, торговли и коммунально- бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах и 100 человек персонала	7–10
вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час "пик"	10–15

ботанические сады и зоопарки	100 единовременных посетителей	5-7
------------------------------	--------------------------------	-----

12.2. Требования, предъявляемые к организации парковочных мест.

В составе каждой отдельной парковки необходимо предусматривать не менее 10% машиномест для парковки автотранспорта маломобильных групп населения (для лечебных учреждений - по заданию на проектирование, но не менее 10%).

На территориях объектов жилого и иных назначений все парковки с количеством парковочных мест более 10 должны быть оборудованы установками для очистки поверхностных стоков.

На территории объектов многоквартирной жилой застройки указанный в таблице удельный показатель расчетной единицы (количество парковочных мест/количество жителей) определяет площадь, занимаемую непосредственно парковочными местами.

Иные планировочные элементы парковок (разворотные площадки, разъездные площадки, помещения охраны, участки озеленения и пр.) данным удельным показателем не учитываются.

Парковки, предусмотренные для обслуживания объектов нежилого назначения, а также помещений нежилого назначения, встроенных либо пристроенных к жилым домам, должны быть оборудованы установками для очистки поверхностных стоков вне зависимости от вместимости таких парковок.

Для многофункциональных объектов потребность в автостоянках рассчитывается суммарно в зависимости от соответствующих характеристик помещений, относящихся к конкретной функции.

Все планировочные элементы наземных парковок (парковочные места, разворотные площадки, разъездные площадки, помещения охраны и пр.) размещаются:

- для вновь возводимого объекта - в пределах границ земельного участка;
- для существующего объекта - в соответствии с проектом межевания, разработанным с учетом градостроительной ситуации в условиях сложившейся застройки.

Все планировочные элементы парковок (парковочные места, разворотные площадки, разъездные площадки, помещения охраны и пр.), предусмотренные для обслуживания садоводческих, дачных и огороднических товариществ, размещаются в пределах границ таких товариществ, при въезде на их территорию в соответствии с заданием на проектирование.

(в редакции решения окружного Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 19.12.2012 № 426).

13. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка, удельного показателя земельной доли, нормативного благоустройства территории многоквартирного жилого дома, минимального процента озеленения земельного участка.

13.1. 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	% застройки земельного участка
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 участка 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.

13.2. Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений объекта.

Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством, и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам.

Сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам или товариществу собственников жилья в собственность (за плату) или аренду только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений для зданий разной этажности для районов застроенных территорий, определяются в настоящей таблице:

Год постройки	Этажность								
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
До 1957 г.	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14		
1958-1967 гг.	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	
1968-1975 гг.	2,39	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,97
1976-1985 гг.	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	
1986-1994 гг.	2,39	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,83

Год постройки	Этажность								
	11	12	14	15	16	17	18	20	22
До 1957 г.									
1958-1967 гг.									
1968-1975 гг.		0,94							
1976-1985 гг.		0,80	0,74	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64
1986-1994 гг.	0,816	0,80	0,74	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64

13.3. Таблица нормативного благоустройства территории многоквартирного жилого дома:

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Примечание
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	По расчету объемов мусоронакопления
Для отдыха взрослого населения	0,1	
Для занятия физкультурой	1,0	
Для мусорных контейнеров	0,1	

Примечание: расстояние от площадки до жилого дома - согласно положениям СП 42.13330.2011.

13.4. Предельные параметры земельных участков в части минимального процента озеленения земельного участка определяются в настоящей таблице:

Тип застройки, расположенной на земельном участке, или вид разрешенного использования земельного участка	Процент озеленения земельного участка, %
Многэтажные жилые дома (9 и выше этажей)	Не менее 20
Среднеэтажные жилые дома (5-8 этажей)	Не менее 20
Малоэтажные жилые дома	Не менее 15
Индивидуальные жилые дома	Не менее 40
Садовые и дачные строения на участках, расположенных в границах садоводческих товариществ	Не менее 50
Гостиницы, гостевые дома	Не менее 15
Торгово-развлекательные центры, спортивные сооружения, административные здания, объекты общественного питания	Не менее 10

(в редакции **решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 18.12.2013 № 458**).

14. При соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства в составе всех территориальных зон могут размещаться:

- (электро-, водо, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д), объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, объекты связи, общественные туалеты, площадки для установки мусоросборных контейнеров;

- отдельно расположенные (вне территорий садоводческих товариществ) участки для ведения огородничества, предоставленные в аренду для ведения садово-огородного хозяйства до введения в действие Правил при условии оформления договора аренды на срок до 1 года, без возведения зданий и сооружений и без права изменения разрешённого использования;

- элементы улично-дорожной сети;

- открытые парковки (автостоянки).

(в редакции **решения окружного Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 19.09.2012 № 259**).

- Предельные параметры разрешенного строительства для объектов и сооружений инженерной инфраструктуры, в том числе объектов некапитального строительства

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий, строений и сооружений до границ смежных земельных участков	м	1
4	Минимальное расстояние от отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10(6) – 20 кВ (при числе трансформаторов не более двух) и мощностью каждой до 1000 кВА до окон жилых домов и общественных зданий с учетом допустимого уровня шума и вибрации	м	10
5	Минимальное расстояние от отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10(6) – 20 кВ (при числе трансформаторов не более двух) и мощностью каждой до 1000 кВА до зданий	м	15

	лечебно-профилактических учреждений с учетом допустимого уровня шума и вибрации		
6	Площадь земельного участка под размещение мачтовых и комплектных (КТП) подстанций 35/0,38 кВ	м2	50

Нормы отвода земель для подстанций определяются в соответствии с нормами отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278 тм-т1, утвержденными Минтопэнерго 20.05.1994.

Площади земельных участков, отводимых для подстанций, распределительных и секционирующих пунктов с высшим напряжением от 6 до 20 кВ, должны быть не больше значений, приведенных в таблице.

№ п/п	Типы подстанций, распределительных и секционирующих пунктов	Площади отводимых земельных участков (м2)
1	Мачтовая подстанция мощностью от 25 до 250 кВ А	50
2	Комплектные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630 кВ А	50
3	Комплектные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630 кВ А	80
4	Подстанция с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630 кВ А	150
5	Распределительные пункты наружной установки	250
6	Распределительные пункты закрытого типа	200
7	Секционирующие пункты	80

Примечание:

1) Площади определены с учетом размеров заземляющих устройств и дополнением 1 м от них во все стороны. Для комплектной подстанции с выносным разъединителем (на концевой опоре) учитывался участок расположения опоры с разъединителем и ее заземляющего устройства.

2) При расчете площади не учитывают земельные участки для размещения концевых опор воздушных линий электропередачи напряжением от 1 кВ до 6 - 20 кВ.

3) Площади указаны для типовых конструкций. Для нетиповых конструкций значения площади определяются проектами, утвержденными в установленном порядке, в которых содержится обоснование отказа от типовых конструкций.

Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, располагаемых в жилых зонах, следует принимать по таблице 14 СП 42.133330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409).*

14.1. При соблюдении градостроительных регламентов и требований технических регламентов в составе всех территориальных зон могут размещаться скверы, спортивные и детские площадки.

В территориальных зонах производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации предприятий (индекс «П-1»), производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации предприятий (индекс «П-2»), производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации предприятий (индекс «П-3»), производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (индекс «П-4»), объектов инженерной и транспортной инфраструктур (индекс «Т-1»), железнодорожного транспорта (индекс «Т-2»), порта (индекс «Т-3») допускается размещение скверов, спортивных площадок в границах отведенных земельных участков *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 04.03.2015 № 74).*

15. Минимальный отступ зданий от красных линий – 5м для всех территориальных зон (кроме зоны Ж-5)².

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков - 3 метра для всех территориальных зон (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353).

В случае раздела земельных участков, предоставленных под объекты блокированной застройки, параметры на месте раздела принимаются равными нулю (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247).

16. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89*.

17. В соответствии с законодательством Российской Федерации, градостроительная деятельность в городском округе «Город Калининград» должна вестись с учетом создания условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов городской среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания в зонах застройки различного функционального назначения, зонах рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, сооружениями, устройствами, пешеходными путями.

Рекомендуется проектирование на основе следующих нормативных документов:

СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей";

СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";

РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры", иные нормативные документы.

18. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) № 438 от 17.12.2014, сводом правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта, количеством работающих, посетителей и др.

Предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, существующими объектами капитального строительства, в том числе существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства), гаражами устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Размер земельного участка, образуемого в отсутствии проекта межевания территории, составляет:

1) под существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства);

² В условиях реконструкции сложившейся жилой застройки и в исторических районах города красную линию допускается совмещать с линией регулирования застройки. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

- минимальная площадь земельного участка – 400 м²;
- максимальная площадь земельного участка – 1200 м²;

2) под существующими гаражами:

- минимальная площадь земельного участка – 18 м²;
- максимальная площадь земельного участка – 80 м² *(в редакции решения городского*

Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 02.03.2016 № 41).

19. Минимальный отступ от объекта капитального строительства до красной линии улицы (проезда) может быть уточнен проектом планировки территории.

На основании документации по планировке территории, утвержденной администрацией городского округа «Город Калининград», представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от здания до красных линии улиц, который составляет 5 метров, не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства (многоквартирных домов, торговых центров, административных зданий и т.д), расположенных на магистральных улицах в центральной части города. Минимальный отступ от таких объектов до красных линий принимается равным фактическому месторасположению объекта *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58).*

20. Действие градостроительного регламента в части определения предельной этажности по кварталу не распространяется на случаи реконструкции многоквартирного дома собственниками последних этажей с целью строительства двухуровневых квартир за счет обустройства дополнительного жилого этажа в чердачном пространстве без увеличения высоты здания при условии соблюдения требований технических регламентов *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58).*

Статья 41.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (преимущественно 9-и выше этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 9-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Детские дошкольные учреждения
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения

- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Информационные туристические центры
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- **Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

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 (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6

5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Максимальная высота здания	м	55

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- *Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*
- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	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	Исключен (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)		
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Максимальная высота здания	м	35

Применительно к территории в границах просп. Победы – ул. Радищева – ул. Станочная в Центральном районе максимальная этажность зданий – не более 7 этажей (6 этажей + мансарда) (в редакции **решения** городского Совета депутатов города Калининграда от 25.11.2015 №367).

Применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 7 этажей (в редакции **решения** городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельная этажность застройки зоны – 4 этажа (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58).

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома до 4 этажей (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые (до 4 этажей)
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые (до 4 этажей)
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Офисы

- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости³

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	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	Исключен (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)		
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Исключен (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58)		
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки* *Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)	м ²	250
12	Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м ²	30-60

Ж-3.1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (о. Октябрьский)

Специальные требования: применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 5 этажей (в редакции **решения** городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

³ Для индивидуальных жилых домов и отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа применяются параметры, установленные для зоны Ж-4.

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- **2-квартирные жилые дома (в редакции [решения](#) городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- **Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции [решения](#) городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с	м	1

	учетом противопожарных требований		
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
8	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) Максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии) * * Площадь земельного участка, образованного ранее и принадлежащего физическому или юридическому лицу на праве собственности, может быть более 1000 кв.м в случаях: - реконструкции существующего жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства); - изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид использования «под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)»; - изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на вид использования «реконструкция существующего строения под жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)»; - установленного разрешенного использования земельного участка «под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)» (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 10.09.2014 №257) .	м² м²	450 (включая площадь застроек и) не более 1000* (включая площадь застроек и)
11	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки* * Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)	м ²	250

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Для многоквартирных жилых домов этажностью 2-4 этажа, значащихся в перечне «Условно разрешенные виды использования», применяются параметры, установленные для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 20.06.2016 № 194).

Ж-5 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», иных нормативных правовых актов, на основании подготовленной и утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории (в редакции *решения* городского округа «Город Калининград» от 04.03.2015 № 74).

Основные виды разрешенного использования

- Садово-дачное хозяйство
- Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Аптеки
- Сезонные обслуживающие объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц	м	3
2	Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от других построек	м	1
4	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
5	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8

6	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
7	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
8	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
9	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража		3 1 1 1
10	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
11	Площадь земельного участка для садовых и дачных домов	м ²	400 - 600

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

ЖИ - ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНОВ

Зона предназначена для застройки низкой плотности преимущественно малоэтажными жилыми домами в исторических районах, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Застройка малоэтажных исторических районов осуществляется с учетом ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статьи 39, 42).

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 1-3 этажа + мансарда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 10.09.2014 №257)
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования

- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Спортивные площадки
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Отделения, участковые пункты милиции
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Скверы, сады, бульвары
- Магазины
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Центры социального обслуживания населения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Спортивно-оздоровительные комплексы
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Временные торговые объекты
- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания
- Предприятия общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Конфессиональные объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

В районах сохранившейся исторической застройки параметры строительных изменений недвижимости принимаются индивидуально для каждого исторического района с учетом регламентов статьи 42 настоящих Правил. Этажность застройки принимается не выше существующей, с сохранением стилистики и локального масштаба существующей исторической застройки.

Предельная этажность застройки зоны – 3 этажа с мансардой.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, расположенных на участках индивидуальных жилых домов, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Для всех хозяйственных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.

Прочие параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от здания до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).	м	8
8	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки* *Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)</i>	м ²	250

Статья 41.2. Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных статьей 42 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- **Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
- Многоуровневые парковки
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоуровневые
 - Детские площадки, площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 12 этажей
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Рынки
- Временные торговые объекты
- **Предприятия автосервиса при условии соблюдения санитарных норм и правил (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58)**
- Ветлечебницы без содержания животных

- Конфессиональные объекты (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)

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 (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Предельная высота зданий	м	40
7	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки* *Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)	м ²	250

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89*.

ОЖ-1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ (о. Октябрьский)

Специальные требования: применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 20 этажей (в редакции **решения** городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

Статья 41.3. Градостроительные регламенты. Общественно - деловые зоны

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 (в редакции **решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353**):

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 ⁴	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	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	м	6

⁴ в зонах исторической застройки возможно совмещение красных линий с линией регулирования застройки

	вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости		
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 здания определяется основными видами разрешенного использования или специальными требованиями для каждой подзоны зоны ОИ (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)

ОИ-1 Культурно-образовательная подзона исторического центра города

Основные виды разрешенного использования

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
- Библиотеки
- Образовательные центры
- Культурно-просветительные центры
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Культурно-развлекательные комплексы (центры)
- Клубы
- Кинотеатры
- Медиа центры
- Филармонии
- Театры
- Концертные залы
- Музеи, пинакотеки, детские музеи
- Выставочные центры, галереи
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Учреждения культуры и искусства (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.07.2014 №221)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Магазины
- Кафе
- Столовые
- Рестораны
- Сады, скверы, бульвары
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Офисы
- Сезонные обслуживающие объекты
- Временные торговые объекты
- Конфессиональные объекты (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 04.03.2015 № 74)

Максимальная высота зданий – 18 метров (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 №353)

ОИ-1.1 Историческая подзона на о. Канта (Кнайпхоф)

Специальные требования:

1. Рекомендуются проведение специальных культурно-исторических исследований и обоснований, организация международного конкурса для принятия решений о градостроительной организации территории
2. До реализации мероприятий, указанных выше, сохраняется современное использование территории

ОИ-2 Бизнес подзона исторического центра города

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Офисы
- Представительства
- Судебные и юридические органы
- Банки, биржи
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Конгресс - холлы
- Экспоцентры, международные выставки
- Образовательные центры
- Культурно-просветительные центры
- Торгово-развлекательные комплексы (центры)
- Культурно-развлекательные комплексы (центры)
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Центральные предприятия связи
- Магазины
- Объекты бытового обслуживания
- Рестораны
- Столовые
- Кафе, закусочные, бары и т. д.
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- *автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:*
 - подземные
 - полуподземные
 - *многоуровневые (в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 18.12.2013 № 459)*

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Научно-исследовательские комплексы (центры)
- Инновационные центры
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения социальной защиты
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Крупные торговые комплексы
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- **Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**

Максимальная этажность зданий не более 12 этажей, высота зданий не более 40 м.

ОИ-3 - Подзона Центральной площади

Зона выделена для развития существующей территории, расположенной в историческом центре города Калининграда, создания правовых условий формирования туристического, культурно-делового и обслуживающего комплекса общегородского значения, охраны археологического культурного слоя, регенерации элементов исторической среды с учетом символического и исторического значения места размещения Королевского замка, а также для развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, не оказывающих негативного влияния на окружающую среду.

Градостроительный регламент подзоны Центральной площади разработан по результатам открытых международных архитектурно-градостроительных конкурсов на разработку концепции развития территории исторического центра города Калининграда «Королевская Гора и ее окружение» и архитектурного конкурса на объемно-планировочное решение Правительственного историко-культурного комплекса на территории бывшего орденовского замка Кёнигсберг в Калининграде («Пост-замок»).

Основные виды разрешенного использования

- музеи
- фондохранилища
- выставочные залы
- художественные галереи
- библиотеки
- кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии
- художественные и реставрационные мастерские для занятия скульптурой, живописью, рисунком
- магазины для продажи книжной продукции, сувенирных товаров и иных товаров
- туристско-информационные центры

- ЗАГСы
- конгресс-холлы
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти или органов местного самоуправления
- размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг
- объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары)
- гостиницы
- малоэтажные многоквартирные жилые дома
- среднеэтажные жилые дома
- спортивные клубы и залы
- клубы по интересам
- предприятия бытовых услуг
- объекты связи
- пункты охраны общественного порядка
- многопрофильные учреждения дополнительного образования
- учреждения медицинской помощи
- подземные, полуподземные гаражи
- автовокзал

Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 20% общей площади помещений дома

- встроенные, встроенно-пристроенные гаражи

Условно разрешенные виды использования

- учреждения для банковских и страховых услуг
- торговые центры (торгово-развлекательные центры)

Специальные требования:

Предельная высота объектов (зданий, сооружений) - 30 метров, локальное повышение отдельных частей объектов для создания архитектурных акцентов (башен, шпилей и др.) - до 90 метров.

Действие градостроительных регламентов в части установления предельной высоты не распространяется на существующие объекты капитального строительства в случае их реконструкции.

Архитектурные решения объектов капитального строительства принимаются по результатам проведенных конкурсов (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) №195 от 20.06.2014).

ОИ-4 - Подзона обслуживания и торговли исторического центра города

ОИ-4.1 Подзона обслуживания и торговли (территория б. города Альштадт)

Специальные требования:

1. Максимальная этажность зданий – 6 этажей.

ОИ-4.2 Подзона обслуживания и торговли (Ленинский проспект)

Специальные требования:

1. Максимальная этажность зданий- 9 этажей.

ОИ-4.3 Подзона обслуживания и торговли (Московский проспект, застройка прибрежной зоны р. Преголи (вне исторических территорий))

Специальные требования:

2. Максимальная этажность зданий - 16 этажей.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 4-16 этажей (в зависимости от подзоны)
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Офисы
- Представительства
- Судебные и юридические органы
- Конгресс - холлы
- Экспоцентры, международные выставки
- Образовательные центры
- Культурно-просветительные центры
- Торгово-развлекательные комплексы (центры)
- Культурно-развлекательные комплексы (центры)
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Банки, биржи
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
 - Общеобразовательные школы
 - Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
- Высшие учебные заведения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Спортивно-зрелищные сооружения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Музеи, пинакотеки, детские музеи
- Выставочные центры, галереи,
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Магазины
- Универмаги городского значения
- Универмаги-прочие
- Универсамы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Объекты бытового обслуживания
- Рестораны
- Столовые
- Кафе, закусочные, бары и т. д.
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей в комплексе с жилыми зданиями
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 8-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Учреждения социальной защиты
- Временные торговые объекты
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Сезонные обслуживающие объекты
- **Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 04.03.2015 № 74)**

ОИ-5 - Подзона обслуживания и рекреации Нижнего пруда

Основные виды разрешенного использования

- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Организации, учреждения, управления, гостиницы этажностью 4-5 этажей (не выше 15 м)
- Учреждения культуры и искусства
- Предприятия общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Сезонные обслуживающие объекты
- Организации, учреждения, управления, гостиницы высотой свыше 15 м.

ОИ-6 - Рекреационная подзона исторического центра города

Основные виды разрешенного использования

- Скверы, сады, бульвары

- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Учреждения культуры и искусства (цирки, цирки-шапито) для территории МКП «Парк Южный» *(в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 352).*

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Физкультурно-оздоровительные сооружения *(в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 22.01.2014 № 12).*

Специальные требования:

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории зоны ОИ-6 – 50% территории земельного участка.

ОИ-7 - *Общественно-жилая подзона исторического центра города*
(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 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)
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские 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, пинакотеки, 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
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоуровневые *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 22.01.2014 № 12)*)

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

Встроенные или встроенно-пристроенные предприятия общественного питания (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 27.11.2013 № 419)

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 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
- *Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 02.03.2016 № 41).*

ОИ-7.1 - Обслуживающе-жилая подзона (на о. Октябрьский, прилегающая к историческому центру города)

Специальные требования: применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 7 этажей (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

ОИ-8 - Подзона регенерации исторической среды

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей
- Многоквартирные жилые дома 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
- Культурно-развлекательные комплексы (центры)
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Музеи, пинакотеки, 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
- Спортивные залы городского значения

- **Спортивные школы** (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 04.03.2015 № 74)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей в комплексе с жилыми зданиями

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 10-16 этажей
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Высшие учебные заведения
- Учреждения социальной защиты
- Временные торговые объекты
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Сезонные обслуживающие объекты
- Ветлечебницы без содержания животных

Параметры строительного изменения земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции подзоны определяются после утверждения специального Проекта регенерации исторической застройки.

Применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 6 этажей (в редакции **решения** городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты

- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Предприятия общественного питания
- 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
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Спортивно-зрелищные сооружения (для территории острова «Октябрьский») *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 22.05.2013 № 142).*
- Детские дошкольные учреждения *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 10.09.2014 № 259).*
- Автостоянки (автостоянки, гаражи-стоянки) полуподземные, подземные, многоуровневые
- Гаражи встроенные или встроенно-пристроенные *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)*
- Рынки *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58)*

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей в комплексе со зданиями
- Коммуникативно-обслуживающие центры (для территории острова «Октябрьский»)
- Вертолетная площадка (для территории острова «Октябрьский») *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 22.05.2013 № 142).*

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5-16 этажей
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Стационары
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса
- Конфессиональные объекты *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания для исторических районов определяется с учетом регламентов статьи 42 настоящих Правил.

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – 3 этажа; вне исторических районов – до 9 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 9 этажей (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Стационары
- Стационары специального назначения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения социальной защиты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые

Условно разрешенные виды использования

- Специальные учреждения социальной защиты
- Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – до 3 этажей; вне исторических районов – до 9 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в определяются соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и профессионального образования

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Лектории
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Предприятия общественного питания
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

Условно разрешенные виды использования

- Организации, учреждения, управления
- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах - 3 этажа; вне исторических районов – до 9 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Статья 41.4. Градостроительные регламенты. Общественно-производственные зоны

ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов и предприятий, сооружений и иных объектов с санитарно-защитной зоной не более 50 метров, которая не выходит за пределы зоны либо с санитарно-защитной зоной в границах образованного и предоставленного земельного участка при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 №247)

Основные виды разрешенного использования

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- **Залы аттракционов (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- **Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса санитарной классификации предприятий (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 №247)**
- Оптовые базы и склады
- Учреждения автосервиса
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
 - Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Гостиницы

- **Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания определяется заданием на проектирование и параметрами, определенными в статье 42 настоящих Правил.

Предельная этажность зданий – не более 5 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Статья 41.5. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-3; П-4

1. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 этажей.
2. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.
3. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.
4. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.
5. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.
6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.
7. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и статьей 43 настоящих Правил.
8. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 м	60%
св. 300 до 1000 м	50%
9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.
10. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:
 - СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6;
 - СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса
- *Административные здания (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)*
- *Магазины (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)*

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.
Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса
- *Административные здания (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)*
- *Магазины (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)*
-

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.
Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации

- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса
- **Административные здания** (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)
- **Магазины** (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.
Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса
- **Административные здания** (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)
- **Магазины** (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247)
- **Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа** (в редакции **решения** городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 15.04.2015 № 126)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- **Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
- Кредитно-финансовые учреждения

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

Статья 41.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

1. Применительно к рекреационным зонам - объектам исторического озеленения г. Калининграда (зоны охраняемого природного ландшафта - памятники ландшафтной архитектуры, исторические парковые комплексы, скверы, променады, сады, лесопарки, исторические кладбища и др.) регламенты устанавливаются в соответствии с Проектом зон охраны объектов культурного наследия города Калининграда и статьями 39, 42 настоящих Правил.

2. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования для города в целом должна составлять:

- **Общегородские - 23 м² /чел (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
- Жилых районов - 6 м² /чел.

3. В структуре озелененных территорий города крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 %.

Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ

Зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Парки
- Тематические парки
- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Детские парки
- Прочие тематические парки
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Музеи (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Информационные туристические центры
 - Детские площадки
 - Площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак
 - Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
 - Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Предельная высота основных зданий – 12 м.

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки, лугопарки
- Пляжи
- Луна-парки, аттракционы
- Зоопарки
- Ботанические сады
- Оранжереи, зимние сады
- Тематические парки
- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Прочие тематические парки
 - Спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах
 - Музеи (общей площадью не более 1000 м)
 - Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 м)
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Предприятия общественного питания (не более 100 посадочных мест)
 - Информационные туристические центры
 - Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
 - Водные спасательные станции
 - Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
 - Пункты оказания первой медицинской помощи
 - Объекты обслуживания пляжей
 - Места для пикников, костров
 - Детские площадки
 - Площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак
 - Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Учреждения здравоохранения
- Учреждения социальной защиты
- Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Сезонные обслуживающие объекты
- Предприятия автосервиса

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Площадь лесопарков - 300-500 га

Общая площадь территории на одного посетителя 500-1000 кв. м

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств должны составлять не менее 90 % общей площади лесопарка.

Площадь обслуживающих сооружений и хозяйственных построек должна составлять не более 2% общей площади лесопарка.

При плотности посещения 30-50 чел./га дорожки и площадки должны занимать не менее 6% общей площади (в радиусе 0,3-0,5 км от остановок пассажирского транспорта).

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма
- Санатории (без туберкулезных)
- Санатории-профилактории
- Дома отдыха, пансионаты
- Базы отдыха предприятий, организаций
- Курортные гостиницы
- Туристские базы
- Мотели
- Кемпинги
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения
 - Спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах
- Лодочные станции
- Эллинги
- Яхт-клуб
- Гольф-клуб
- Лыжные спортивные базы
- Водно-спортивные базы
- Конно-спортивные школы
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
 - Информационные туристические центры
 - Летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны
 - Библиотеки
 - Музеи, выставочные залы, галереи
 - Аптеки
 - Пункты оказания первой медицинской помощи
 - Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
 - Предприятия общественного питания
 - Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
 - Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Жилые дома для обслуживающего персонала
- Атракционы
- Магазины

- Торговые павильоны
- Торговые киоски
- Лоточная торговля
- Сезонные обслуживающие объекты
- Банно-оздоровительные комплексы
- Приемные пункты прачечных и химчисток
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
-

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Максимальная этажность учреждений санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма – 9 этажей.

Р-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Спортивно-зрелищные сооружения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения
- Стадион на 35000 зрительских мест для проведения Чемпионата Мира по футболу в 2018 году
- Гребная база
- Яхт клуб (в редакции *решения* городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты бытового обслуживания
- Отделения, участковые пункты милиции
- Предприятия общественного питания
- Организации, учреждения, управления
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Временные торговые объекты
- Информационные туристические центры

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Р-5 ЗОНА СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки
- *Гостиницы (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 15.04.2015 № 126)*
-

Условно разрешенные виды использования

- Спортивные площадки
- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона городских скверов, садов, бульваров должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70%.

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Р-6 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ

Основные виды разрешенного использования

- Пляжи
- Объекты обслуживания пляжей
- Детские площадки
- Площадки для отдыха

- Спортивные площадки
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Водные спасательные станции
- Рестораны, кафе
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Лодочные станции
- Сезонные обслуживающие объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Магазины
- Эллинги
- Яхт-клуб

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

Морских5 кв. м

Речных и озерных..... 8 кв. м

Морских, речных, озерных (для детей)..... 4 кв. м

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее:

Для морских пляжей.....0,2 м

Для речных и озерных пляжей..... 0,25м

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Статья 41.7. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи
- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа
- Боксового типа для инвалидов
 - Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
 - Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
 - Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
 - Предприятия автосервиса
 - АЗС
 - Авторемонтные и автосервисные предприятия
 - Мойки
 - **Транспортно-пересадочный узел (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44)**

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы
- **Конфессиональные объекты (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- **Гостиницы ((в редакции *решения* городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 18.05.2016 № 135)**

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Т-3 ЗОНА ПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций порта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры порта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны, согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Статья 41.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Захоронения (для действующих кладбищ)
- Колумбарии (для действующих кладбищ)
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Бюро-магазины похоронного обслуживания
- Крематории (для действующих кладбищ)
- Конфессиональные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Захоронения (для закрытых кладбищ)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

С-2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

Зона предназначена для размещения полигона твердых бытовых отходов, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Полигон твердых бытовых отходов

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов:

- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 29.12.2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 87);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 394)*

Статья 41.9. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Калининградской области по согласованию с органами местного самоуправления городского округа «Город Калининград» в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Статья 41.10. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования

- Сады, огороды, палисадники
- Сельскохозяйственные угодья
- Сельскохозяйственные объекты
- Здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Садовые и дачные дома

Условно разрешенные виды использования

- Ветлечебницы с содержанием животных
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Статья 41.11. Градостроительные регламенты. Прочие зоны

Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – статья 43 настоящих Правил.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Пр-2 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды.

Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Пр-3 ЗОНА ПИТОМНИКА

Зона предназначена для размещения питомников.

Основные виды разрешенного использования

- Питомники
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Пр-4 ЗОНА БОТАНИЧЕСКОГО САДА

Зона предназначена для размещения ботанических садов, оранжерей, зимних парков. Режим содержания зоны устанавливается на основе специального Положения.

Пр-5 ЗОНА ЗООПАРКА

Зона предназначена для размещения зоопарка.
Режим содержания зоны устанавливается на основе специального Положения.

ПР ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным.* Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

** - для территории о. Октябрьского после проведения Чемпионата Мира по футболу в 2018 году (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).*

Статья 41.12. Градостроительные регламенты. Зона водных объектов

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из утвержденных решением окружного Совета депутатов города Калининграда правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Калининградской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям города Калининграда администрацией городского округа «Город Калининград» через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Установление границ зон сложившихся объектов, в которых береговые полосы общего пользования не создаются (зоны, занятые производственными, инженерными, транспортными и др. режимными объектами и сооружениями), осуществляется в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград».

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на Карте статьи 39 настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73 -ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Калининградской области от 17 декабря 2003 года № 344 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области» в составе Схемы территориального планирования Калининградской области, Проектом зон охраны объектов культурного наследия города Калининграда, утвержденным решением городского Совета депутатов от 28 декабря 2005 года № 465.

2) излагаются применительно к:

а) территориям памятников – земельным участкам, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия

б) охранным зонам памятников – территориям, в пределах которых в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

в) зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности

г) зонам исторического природного ландшафта

д) зонам археологического культурного слоя.

3. Город Калининград является историческим поселением Российской Федерации. В городе Калининграде государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно - пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в городе Калининграде должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

Особое регулирование градостроительной деятельности в городе Калининграде осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования

градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

- составление на основе историко - архитектурных, историко - градостроительных, архивных и археологических исследований историко - культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко - культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;
- разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

Градостроительная документация, разрабатываемая для исторических поселений, и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в настоящие Правила землепользования и застройки, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если иное не определено соглашением о передаче полномочий между федеральным органом охраны объектов культурного наследия и органом исполнительной власти Калининградской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Калининградской области.

Данные, содержащиеся в историко - культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

4. Для зоны исторического центра города (ОИ) и подзон исторического центра города (ОИ-1, ОИ-1.2, ОИ-1.3, ОИ-1.4, ОИ-1.5, ОИ-1.6, ОИ-1.7, ОИ-1.8.):

1) установить 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, хозяйственных и иных работ в органе, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

2) в случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные 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. Особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ устанавливаются в соответствии с нормами федерального и регионального законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия					
Охранные зоны объектов культурного наследия					
Индекс зоны на плане, границы зоны	Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности – комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект наследия (памятник) подлежит строго документированному воссозданию; функциональное использование объекта наследия осуществляется на основании выводов специальных научно-исторических исследований и в соответствии с регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки		
			Разрешается	Запрещается	Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования:
ОЗ	Охранные зоны объектов культурного наследия - памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов культурного наследия	■ объекты культурного наследия: - объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры) - выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты) ■ красные линии улиц ■ визуальное восприятие	Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия (см. ст.34 п.4 Закона), в т. ч. таких как: ■ реставрационно-ремонтные работы ■ музеефикация памятников ■ реконструкция памятника при условии сохранения индивидуальных предметов охраны ■ установка охранных и мемориальных досок	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности ■ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта ■ строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия	■ научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующими органами охраны памятников ■ установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников ■ закрепление границ охрannой зоны в кадастровом плане ■ вывод из охрannой зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей

		объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) ■ исторические границы участков или границы кадастровых участков ■ исторические функции, если они морально не устарели ■ индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.) ■ принцип застройки – периметральный усадебный, с разрывами или без, с заполненным или пустующим дворовым пространством и т. п. ■ малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.)	■ работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников ■ озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт ■ строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику ■ восстановление исторического характера озеленения; ■ устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию ■ строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов по специальному согласованию	■ строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника ■ использование памятников и их охранных зон под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов ■ использование памятников и их охранных зон под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры) ■ установка временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников ■ вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности	(кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника ■ нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранный зоны ■ вывод с территории охранный зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников ■ реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон ■ соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника ■ проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе
--	--	--	---	---	---

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Индекс зоны на плане, границы зоны	Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности - новое строительство и реконструкция с воссозданием характерных исторических особенностей территории, регенерация целостных фрагментов исторической ценной среды, компенсационное строительство.		Рекомендации и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия зоны, его эффективного использования:
			Разрешается	Запрещается	
РЗ - Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Приведены ниже в данной Таблице для каждой из зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности		Приведены ниже в данной Таблице для каждой из зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	Общие регламенты для зоны РЗ: ▪ Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия (см. ст.34 п.4) ▪ новое строительство и реконструкция по специальным проектам планировки и застройки с сохранением и учетом общего исторически сложившего средового типа застройки, его характеристик и параметров; вопросы объемно-пространственном решении новых сооружений (каждого конкретно) принимается путем проведения специальной историко-культурной экспертизы (см. Закон) на основе принципа сохранности объекта культурного наследия при любой намечаемой хозяйственной деятельности (ст. 29 Закона)	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; ▪ строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; ▪ строительство и размещение производственных и складских объектов, создающих грузовые потоки, ▪ строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности	▪ закрепление границ зоны в кадастровом плане ▪ разработка проектов регенерации исторической среды, планировки, застройки и благоустройства зон регулирования (исторических территорий г. Калининграда) ▪ формирование современного решения центра города на основе сохранения и воссоздания градоформирующих элементов исторической среды в общей архитектурно-пространственной композиции города ▪ разработка архитектурно-композиционных решений в направлении развития характерных стилевых особенностей застройки исторических территорий города ▪ общее благоустройство территории, улучшение транспортного обслуживания, ремонт и реконструкция

			▪ реставрационно-ремонтные работы по всем объектам культурного наследия ▪ компенсационное строительство (воссоздание утраченных объектов культурного наследия) ▪ реконструкция и новое строительство зданий и сооружений с учетом исторического характера и средовых характеристик отдельных участков зоны и восприятия исторических доминант и других объектов наследия ▪ строительные работы по благоустройству территории, в том числе, установка временных сезонных сооружений, павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, не нарушающих историческую среду зоны; ▪ прокладка и ремонт инженерных и транспортных коммуникаций без ущерба для исторической градостроительной среды; ▪ общее благоустройство и озеленение зоны с учетом сохранения благоприятного визуального восприятия памятников ▪ установка временных объектов обслуживания населения, павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, не нарушающих исторической среды ▪ вынос хозяйственных построек, нарушающих подходы к памятникам и их визуальное восприятие; ▪ установка памятных знаков, связанных с историей зоны	▪ памятников; ▪ вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.	▪ инженерных систем ▪ организация автостоянок по специальному разрешению ▪ ландшафтный дизайн зон регулирования - формирование архитектурно-ландшафтных композиций склонов, набережных, скверов, бульваров ▪ нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов, нарушающих историческую архитектурную среду и визуальное восприятие объектов культурного наследия ▪ реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции ▪ замена выведенных из зоны предприятий, мастерских, складов и других объектов зданиями и сооружениями, восстанавливающими характер исторической среды или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию памятников ▪ проведение специальной историко-культурной экспертизы по определению, уточнению, изучению средового типа исторической застройки с предложениями по сохранению и регенерации исторической среды
--	--	--	---	--	--

РЗ-1	Историческое ядро города (включает зоны РЗ-1.1, РЗ-1.2, РЗ-1.3) Ввиду особой исторической и культурной ценности для зоны вводится особое условие: все виды хозяйственной деятельности по специальному согласованию <i>Общая идея - Формирование и воссоздание исторического фрагмента города с учетом исторического и символического места рождения города</i>	▪ объекты культурного наследия ▪ археологические культурные слои ▪ элементы исторической планировки ▪ фундаменты, цоколи ▪ ценность символического и исторического места основания города	Общий режим градостроительной деятельности на территории исторического ядра – Регенерация исторической среды, новое строительство и реконструкция с учетом исторического и символического значения места основания города и его исторического и композиционного центра. Необходимость разработки специальной комплексной Программы (Концепции) стратегического развития территории исторического ядра города ввиду его особой культурной ценности, а далее - проектов регенерации (реновации и ревитализации) данных территорий с привлечением специалистов различных направлений - научных, проектных, общественных и административных организаций. Все вышеуказанные разработки должны получить необходимые, установленные законодательством согласования, а затем получить закрепление в надлежащих нормативно – правовых документах; Регламенты: ▪ разработка общего плана действий по регенерации и развитию территории ▪ проведение научных исследований ▪ проведение слушаний (международных конференций, семинара) – инициатива Губернатора и администрации городского округа «Город Калининград», а также общественных организаций	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; ▪ строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов и объектов, создающих грузовые потоки, ▪ строительство производственных объектов по обслуживанию автомобильного транспорта АЗС, СТО и пр. ▪ строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности археологических культурных слоев и памятников; ▪ вырубка и застройка исторического озеленения, ландшафтообразующей и средообразующей растительности	Историческое ядро города ▪ Для исторического ядра города необходима разработка концепции градостроительного развития, которая должна включить вопросы сохранения объектов наследия в широком смысле – планировочной структуры, целостных фрагментов исторической среды, композиционного каркаса и пр. ▪ Второй аспект концепции должен быть направлен на определение методов реконструкции территории центра и регенерацию исторической среды ▪ Третьим вопросом концепции являются вопросы формирования современного центра города - столицы субъекта РФ и, одновременно, города, формировавшегося в русле 700-летней истории и культурных традиций западноевропейского типа ▪ На разработку Концепции целесообразно провести международный конкурс с предварительной тщательной подготовкой задания на проектирование ▪ Инициатором проведения конкурса могут выступить администрация городского округа «Город Калининград» и Правительство области, Союз архитекторов, общественные организации. ▪ Концепция должна включать рассмотрение различных вариантов (сценариев) развития ▪ Необходима широкая дискуссия по обсуждению
--------------------	--	---	--	---	--

		■ определение Концепции (обоснование) по нескольким сценариям ■ широкое обсуждение проектов и выбор сценария ■ инвестиционная программа ■ разработка специального проекта регенерации и развития (восстановление планировки) и развития территории исторического ядра ■ компенсационное строительство: ➢ восстановление утраченной планировки ➢ восстановление утраченных исторических мостов ➢ восстановление утраченных исторических зданий До разработки вышеуказанной Концепции развития территории, а также специальных проектов по ее использованию, проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должно быть направлено на сохранение объектов культурного наследия, регенерацию (ревитализацию и реновацию) данной территории и проводится по согласованию с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия и Управлением архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград». На 1 этапе развития территории (до разработки Концепции) разрешается: ➢ строительство временных обслуживающих объектов – кафе, туалеты, туристическая информация, павильоны, сувениры и п. ■ прокладка и ремонт инженерных и транспортных коммуникаций без ущерба для исторической градостроительной среды; ■ установка временных объектов обслуживания населения, павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, не нарушающих исторической среды ■ вынос хозяйственных построек, нарушающих подходы к памятникам и их визуальное восприятие ■ установка памятных знаков, связанных с историей зоны		■ сценариев и выбору оптимального сценария ■ Потенциал территории исторического ядра чрезвычайно высок, так как практически не застроен. Калининграда имеет в настоящее время уникальную возможность сформировать новый современный центр города, который может стать одной из крупнейших инвестиционных зон Балтийского региона. ■ Большое значение для инвестиционной привлекательности города имеет отношение городского сообщества и администрации к теме сохранения культурного наследия. ■ Для успешной строительной деятельности в историческом городе необходимо введение современной системы градорегулирования - ясные законы, регламентирующие строительную деятельность, в первую очередь – Правила землепользования и застройки, как нормативный акт местного самоуправления
--	--	---	--	--

РЗ-1.1	Кнайпхоф (о. Канта) <i>Общая идея - Формирование и воссоздание исторического фрагмента города с учетом исторического и символического значения места рождения города</i>	▪ Кафедральный собор, как единственное сохранившееся средневековое здание исторического ядра города ▪ археологические культурные слои ▪ элементы исторической планировки ▪ фундаменты, цоколи ▪ символическая ценность места основания города	Режим градостроительной деятельности на территории зоны РЗ-1.1 – регенерация исторической среды и новое строительство с воссозданием исторического образа и функции «Город в городе» Ввиду особой исторической и культурной ценности для зоны вводится особое условие: все виды хозяйственной деятельности по специальному согласованию В пределах зоны действуют общие режимы градостроительной деятельности для зоны РЗ – 1.1 Историческое ядро города (см. графу выше)	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	▪ Необходима разработка специального проекта, определяющего градостроительную Концепцию острова ▪ Проблемы: ➤ отсутствие ясного функционального назначения ➤ неэффективное использование самого центрального участка города, экономически образ пустого пространства «не работает» ▪ Особенности: ➤ Сохраняется высокий потенциал для регенерации исторической среды – территория не застроена ▪ Развитие территории может происходить по различным (альтернативным) сценариям: ➤ Сохранение сущ. статуса парка с отдельно стоящим зданием Собора ➤ Частичное воссоздание исторической среды – отдельными зданиями (библиотека, Ратуша, др. – с сохранением озелененных фрагментов) ➤ Воссоздание планировки с отд. зданиями ➤ Новое строительство с учетом сохранившегося масштаба, планировочного масштаба, масштаба и характера застройки
--------	---	---	--	---	--

				▪	▪ Варианты развития территории: 1. полная историческая имитация 2. контраст 3. сочетание (современная застройка с сохранением исторического масштаба застройки) ▪ Кнайпхоф – при условии научного обоснования регенерации с привлечением международного финансирования и архитекторов – историков, мог бы стать самым крупным инвестиционным проектом Калининграда, конкурс для формулирования условий, город должен определиться с подходом к концепции территории: ➤ исторический парк к- «Кнайпхоф-парк» ➤ многофункциональный общественно-деловой центр, историческая и туристическая зона ▪ Ограничение этажности нового строительства – (12 – 15 м) – после Конкурса и принятия решения о строительстве
РЗ-1.2.	Альтштадт, нижняя часть Лёбенихта (к югу от Московского пр., зона набережной) <i>Общая идея - Формирование и воссоздание исторического</i>	▪ археологические культурные слои ▪ ценность символического и исторического места основания города	Режим градостроительной деятельности на территории зоны РЗ-1 – регенерация исторической среды и новое строительство с учетом исторического и символического значения места рождения города Ввиду особой исторической и культурной ценности для зоны вводится особое условие: все виды хозяйственной деятельности по специальному согласованию В пределах зоны действуют общие	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	▪ Необходима разработка специального проекта, определяющего градостроительную Концепцию развития территории ▪ Возможные подходы к градостроительной организации – аналогичны подходам к регенерации среды Кнайпхофа ▪ Особенности: трассировка общегородской магистрали – Московского пр., прохождение через территорию общегородских

	<i>фрагмента города с учетом исторического и символического значения места рождения города</i>		режимы градостроительной деятельности для зоны РЗ – Историческое ядро города (см. графу выше)		инженерных коммуникаций
РЗ-1.3.	Территория Королевского Замка, верхняя часть Лёбенихта Ввиду особой исторической и культурной ценности для зоны вводится особое условие: все виды хозяйственной деятельности по специальному согласованию <i>Общая идея - Формирование и воссоздание исторического фрагмента Кёнигсберга с символическим значением места</i>	■ доминантное положение территории б. Королевского замка в общей композиционной структуре города ■ ценность символического и исторического места основания города ■ археологические культурные слои	Режим градостроительной деятельности на территории зоны РЗ-1.3 – регенерация исторической среды и новое строительство с формированием образа центральной пространственно-композиционной доминанты города Ввиду особой исторической и культурной ценности для зоны вводится особое условие: все виды хозяйственной деятельности по специальному согласованию В пределах зоны действуют общие режимы градостроительной деятельности для зоны Р – Историческое ядро города (см. графу выше) Дополнительные регламенты: ■ полная реконструкция или снос здания «Дома Советов» ■ снос временных торговых объектов ■ организация автостоянок для обслуживания зоны по специальному согласованию ■ проведение комплексного археологического исследования, музеефикация объекта ■ разработка проектов по организации туристического показа по согласованию с	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	■ Сохранение и создание основного композиционного акцента города (международный конкурс на идею) – размещение общественных зданий ■ Включение подземных частей в новое строительство ■ Полная реконструкция или снос здания «Дома Советов» ■ Организация проектирования и строительства многофункционального культурно-делового комплекса ■ Развитие территории может происходить по разным сценариям: ➤ Полное воссоздание Замка ➤ Воссоздание отдельных фрагментов Замка и включение их в состав нового общественного комплекса ➤ Строительство нового общественного центра с учетом символики места и доминантного композиционного положения в городе ■ Необходима широкая дискуссия (в том числе, международная) по определению подходов к развитию территории

	<i>рождения города (с духом историзма)</i>		уполномоченным органом по охране объектов наследия.		
РЗ-2	Внутренний город (территория города в пределах вального кольца оборонительных сооружений)	■ объекты культурного наследия ■ ценные архитектурно-градостроительные комплексы ■ историческая планировочная структура - трассировка улиц, площади и пр. ■ исторические красные линии, структура фасадного фронта ■ исторические ландшафтные комплексы (историческое озеленение, гидрографические объекты, променады и пр.) ■ исторические гидротехнические сооружения ■ исторические элементы инженерной инфраструктуры ■ визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их	Общий режим градостроительной деятельности в зоне РЗ-2: новое строительство и реконструкция с сохранением и воссозданием отдельных исторических фрагментов, элементов исторического пространственно-композиционного каркаса, формирование образа центра Необходима разработка Концепции (рекомендуется проведение международного конкурса) регенерации, реконструкции и градостроительного развития территории центра Калининграда (в вариантах) и широкая дискуссия по выбору сценария (варианта) Наличие на территории данной зоны археологических культурных слоев накладывает дополнительные ограничения по использованию, соблюдение которых является обязательным – подробнее см. режим зоны А - 2 Для зон РЗ-2.1 и РЗ-2.2 регламенты см. ниже	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ■ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; ■ строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов и объектов, создающих грузовые потоки, ■ строительство производственных объектов по обслуживанию автомобильного транспорта АЗС, СТО и пр. ■ строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности археологических культурных слоев и памятников; ■ вырубка и застройка исторического озеленения, ландшафтообразующей и средообразующей	Необходима разработка Концепции (рекомендуется проведение международного конкурса) регенерации, реконструкции и градостроительного развития территории центра Калининграда (в вариантах) и широкая дискуссия по выбору сценария (варианта) ■ Наиболее актуальные задачи реконструкции центра – сохранение планировочной структуры и отдельных исторических комплексов, исторического озеленения при одновременной глубокой реконструкции послевоенного фонда и среды центра в целом (наполнение территории функциями общественного центра и формирование соответствующего центрального образа) ■ Главные улицы центра вновь должны стать основными композиционными осями с восстановления функций доминант в исторических градостроительных узлах ■ Надо помнить, что современный силуэт и масштаб нового строительства может резко изменить исторический каркас, поэтому реконструкции и новому строительству должна предшествовать предпроектная научное обоснование и исследования, в том числе, историко-культурная экспертиза

		комплексов, ценных элементов ландшафта)		растительности	■ При реконструкции и сносе неисторического фонда рекомендуется использование традиционных элементов стилистики – высокие кровли, архитектурные детали, акценты градоформирующих углов (башни, шпили), необходимо соблюдение исторической структуры фасадного фронта ■ Особого внимания требуют транспортные проблемы, для их решения необходима реализация предложений Генерального плана в части развития общегородской транспортной инфраструктуры ■ Необходимо использование подземного пространства без ущерба для археологических культурных слоёв.
РЗ-2.1.	Прибрежные исторические территории в пределах Внутреннего города	Предметы охраны общие для всей территории Внутреннего города (см. выше для зоны Р-2)	Для набережных Преголи: ■ архитектурное формирование набережных с воссозданием традиционного исторического масштаба застройки и характера застройки набережных - максимальная длина сплошного фасадного, ансамблевый характер застройки (в системе архитектурной композиции целостного фрагмента застройки) ■ высота нового строительства этажность 4-5 этажей (не выше 15 м); ■ отдельные повышения этажности построек для создания акцентов ■ размещение общественных объектов на первых этажах зданий ■ компенсационное строительство: ➤ восстановление утраченной планировки ➤ восстановление утраченных исторических мостов	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	■ См. рекомендации и мероприятия для зоны Р-2 «Территория внутреннего города» в целом ■ Формирование набережных: ➤ интенсивное использование береговых линий для зданий общественного назначения на 1 этажах жилых или общественных зданий; ➤ максимальная длина сплошного фасадного фронта – близко к историческим границам ➤ застройка любая, кроме производственных зданий и гаражей; прозрачное ограждение для набережных ➤ необходимо разработать красные линии; ➤ строительство набережных в соответствии с проектом

			➤ восстановление утраченных исторических зданий Для набережных Верхнего и Нижнего прудов: ▪ благоустройство и ландшафтное строительство с сохранением зеленых насаждений и рекреационного характера зоны ▪ возможно строительство отдельных зданий общественного назначения с сохранением исторического масштаба застройки ▪ высота нового строительства этажность 4-5 этажей (не выше 15 м); ▪ отдельные повышения с отдельными доминантами ▪ продолжение формирования променада вдоль пруда ▪ строительство малых архитектурных форм		планировки ➤ этажность 4-5 этажей (не выше 15 м) ➤ формирование ансамблей (соподчиненность зданий в рамках единого архитектурного комплекса); восстановление исторических мостов
РЗ-2.2.	Прочие территории «Внутреннего города»	▪ Предметы охраны общие для всей территории Внутреннего города (см. выше для зоны Р)	▪ новое строительство и реконструкция с сохранением исторического принципа квартальной застройки, основных композиционных осей, красных линий, ▪ новое строительство и реконструкция с сохранением сохранившихся исторических фрагментов планировки и застройки на всей территории Внутреннего города ▪ компенсационное строительство: ➤ восстановление утраченной планировки ➤ восстановление утраченных исторических зданий ➤ восстановление утраченных доминант ▪ снос диссонирующих неисторических	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	▪ См. рекомендации и мероприятия для зоны Р-2 «Территория внутреннего города» в целом

			зданий («хрущевок» и пр.) ▪ реконструкция неисторического фонда ➤ первых этажей, отдельных частей зданий, устройство мансард ➤ встройки, пристройки ▪ формирование пешеходных зон ▪ устройство автостоянок для обслуживания объектов на территории зоны, в том числе с использованием подземного пространства по специальному согласованию ▪ использование подземного пространства с учетом охраны культурного слоя ▪ реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции ▪ строительство временных торговых объектов (киосков, мини-магазинов пр.) по специальному согласованию ▪ реконструкция первых этажей, оформление витрин по специальному согласованию ▪ новое строительство и реконструкция с сохранением исторических фрагментов застройки по улицам: ➤ ул. 1812 г ➤ ул. Угловая ➤ часть ул. Больничная - Коперника ➤ ул. Иванникова – часть, ул. Чернышевского ➤ ул. Калинина ➤ Эльблонгская, Клиническая ➤ Литовский вал (от Королевских ворот до бастиона) ➤ ул. Генделя ➤ Черепичная (госпиталь) – у моста и др.		
--	--	--	---	--	--

РЗ – 3	Исторические городские районы	Предметы охраны общие для всех исторических городских районов: ■ объекты культурного наследия ■ ценные архитектурно-градостроительные комплексы ■ исторический характер среды ■ историческая функция – жилой район ■ историческая планировка - трассировка улиц, главная улица, площади и пр. ■ исторические красные линии ■ структура фасадного фронта ■ исторический характер озеленения ■ исторические ландшафтные комплексы (историческое озеленение, гидрографические объекты, променады, аллеи и пр.) ■ исторические элементы благоустройства и инженерной инфраструктуры	Общий режим градостроительной деятельности в зоне РЗ-3: Сохранение исторического характера среды с восстановлением (регенерацией) утраченных фрагментов и выборочным новым строительством. Сохранение и воссоздание композиционного каркаса (основных площадей, доминант, исторических трасс улиц, характера озеленения). ■ новое строительство и реконструкция с сохранением исторического характера среды и исторической планировочной структуры ■ компенсационное строительство (воссоздание памятников, доминант, исторических сооружений, исторического озеленения, элементов исторической планировочной структуры) ■ снос существующих построек после проведения историко-культурной экспертизы ■ реконструкция с предварительным проведением исторических и архитектурных исследований и историко-культурной экспертизой ■ высота новых построек не выше самого высокого здания в квартале ■ локальное повышение этажности отдельных сооружений и их частей для создания архитектурных акцентов – башенки, шпили и пр. ■ снос диссонирующих неисторических построек ■ устройство автостоянок без нарушения исторической структуры по специальному согласованию ■ реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ■ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; ■ строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятников; ■ строительство и размещение производственных и складских объектов, создающих грузовые потоки; ■ строительство на территории зоны объектов для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; ■ вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, исторического озеленения	■ Исторические жилые районы представляют собой наиболее сохранившиеся исторические фрагменты города, требуют комплексной охраны и регенерации исторической среды с учетом общего исторически сложившегося средового типа застройки, его характеристик и параметров ■ Для данных районов необходима разработка специализированных проектов регенерации, нового строительства и благоустройства всей территории района с проведением предварительных научных исследований и обоснований ■ Недопустимы искажения средового характера районов, строительство новых зданий более крупного масштаба, искажения объектов наследия, застройка озелененных исторических пространств – скверов, площадей и пр. ■ Рекомендуются строгий контроль за характером ограждений, заборов, их высотой и стилистикой. Целесообразна разработка специальных «образцовых проектов», как это практиковалось во многих исторических городах
--------	--------------------------------------	--	---	--	---

			обслуживающие, деловые и жилые функции		
РЗ– 3.1	Исторические городские районы многоквартирной застройки (средний масштаб среды)	Предметы охраны общие для всех исторических городских районов (см. выше) ■ средовой тип – исторические районы многоквартирной застройки (средний масштаб среды) ■ стилевые, метроритмические, тектонические и др. характеристики исторической застройки	■ комплексная реконструкция и благоустройство кварталов с выборочным уплотнением застройки с сохранением исторического средового типа района ■ новое строительство и реконструкция с сохранением периметрального характера квартальной застройки ■ высота нового строительства не более 5 эт. или 4 эт. + мансарда ■ сохранение при реконструкции типологических черт застройки – высокие скатные кровли, с окнами – люкарнами и др. ■ устройство гостевых автостоянок без нарушения исторической среды по специальному согласованию	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности ■ запрещается застройка исторических скверов, площадей и открытых пространств на пересечениях улиц ■ нарушение линий застройки	■ необходима разработка специальных проектов комплексной реконструкции районов и отдельных кварталов с сохранением общего средового характера застройки, планировки и исторического озеленения ■ при проведении реконструктивных работ возможно выборочное уплотнение застройки без нарушения предметов охраны ■ при реконструкции и ремонте необходимо сохранение характерной исторической архитектурной стилистики и колористического решения ■ требуется комплексная модернизация инженерного оборудования ■ организация пешеходных зон
РЗ – 3.2	Исторические городские районы с малоэтажной многоквартирной и блокированной застройкой	Предметы охраны общие для всех исторических городских районов (см. выше) ■ средовой тип – исторические районы с малоэтажной многоквартирной и блокированной застройкой ■ стилевые, метроритмические, тектонические и др. характеристики исторической	■ комплексная реконструкция и благоустройство кварталов с выборочным уплотнением застройки с сохранением исторического средового типа района - 2-х этажная застройка с мансардами с двориком (за домом) и небольшим палисадником. ■ новое строительство и реконструкция с сохранением периметрального характера квартальной застройки ■ высота нового строительства не более 3 эт. или 2 эт. + мансарда ■ устройство гостевых автостоянок без нарушения исторической среды по специальному согласованию	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности ■ запрещается застройка исторических скверов, площадей и открытых пространств на пересечениях улиц ■ нарушение линий застройки	■ необходима разработка специальных проектов комплексной реконструкции районов и отдельных кварталов с сохранением общего средового характера застройки, планировки и исторического озеленения ■ при проведении реконструктивных работ возможно выборочное уплотнение застройки без нарушения предметов охраны ■ при реконструкции и ремонте необходимо сохранение характерной исторической архитектурной стилистики и колористического решения ■ требуется комплексная

		застройки			модернизация инженерного оборудования ■ необходима расчистка от хозяйственных построек исторически ценных участков застройки и ландшафта, нейтрализация или снос дисгармонирующих объектов ■ организация пешеходных зон
РЗ – 3.3	Районы городских вилл	Предметы охраны общие для всех исторических городских районов (см. выше) ■ средовой тип – исторические районы с комфортабельными многоквартирными домами с участками ■ стилевые, метроритмические, тектонические и др. характеристики исторической застройки и планировки	Режим строгого регулирования хозяйственной деятельности в зоне РЗ – 3.3 Установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников на территории зоны ■ выборочное новое строительство зданиями, близкими к историческому типу застройки; осторожная реконструкция с сохранением средового типа застройки района: ➤ высота новых зданий не выше средней по кварталу ➤ высокие традиционные формы кровель (уклон, высота и др.) ➤ сохранение исторической высоты этажа и цоколя ➤ сохранение исторического колористического решения ➤ сохранение исторической стилистики зданий – архитектурные детали, формы и пропорции оконных и дверных проемов, расстекловки ➤ локальное повышение отдельных частей зданий для создания архитектурных акцентов (башни, шпили и др.) ■ компенсационное строительство (воссоздание утраченных элементов планировки, застройки, благоустройства, озеленения)	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности ■ новое многоэтажное и многоквартирное строительство ■ запрещается застройка исторических скверов, площадей и открытых пространств на пересечениях улиц ■ нарушение линий застройки ■ искажение исторических пропорций и стилистики при реконструкции ■ пристройки по уличному фронту и пристройки, нарушающие визуальное восприятие памятников ■ строительство дополнительных сооружений на участках без специального согласования	■ рекомендуется проектирование, реконструкция и строительство объектов в пределах зоны проводить на конкурсной основе ■ установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников и объектов, формирующих историческую градостроительную среду ■ продолжение формирования ансамблевого характера планировки и застройки ■ воссоздание исторического облика памятников, комплексов и ансамблей ■ при реконструкции и ремонте необходимо сохранение характерной исторической архитектурной стилистики и колористического решения ■ регенерация целостных фрагментов исторической градостроительной среды с частичным или полным воссозданием элементов планировки и застройки; ■ организация пешеходных зон ■ необходима расчистка от хозяйственных построек исторически ценных участков застройки и ландшафта, нейтрализация или снос дисгармонирующих объектов ■ реконструкция и

			▪ благоустройство района с соблюдением линий застройки, сохранением профиля улиц, ширины тротуара, озеленения перед домом, исторических элементов благоустройства ▪ устройство гостевых автостоянок без нарушения исторической среды по специальному согласованию ▪ строительство дополнительных сооружений на участках по специальному согласованию ▪ устройство оград, заборов по проекту и специальному согласованию ▪ снос и полная реконструкция неисторических диссонирующих зданий		перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции
РЗ – 4	Предмestные поселения с преимущественно малоэтажным характером застройки	Предметы охраны общие для всех исторических городских районов (см. выше) ▪ средовой тип – исторические предмestные районы с преимущественно малоэтажным характером застройки из многоквартирных домов (коттеджей) с придомовыми участками ▪ стилевые, метроритмические, тектонические и др. характеристики исторической застройки и планировки	Режим градостроительной деятельности в зоне РЗ-4: Сохранение исторического малоэтажного характера среды с регенерацией (восстановлением) утраченных исторических фрагментов и новым малоэтажным строительством ▪ выборочное малоэтажное индивидуальное строительство с участками с сохранением исторического масштаба и этажности застройки (преимущественно 2эт. + мансарда) ▪ реконструкция зданий с сохранением характера застройки ▪ новое строительство и реконструкция с сохранением линий застройки ▪ компенсационное строительство (воссоздание утраченных элементов планировки, застройки, благоустройства, озеленения) ▪ локальное повышение этажности и отдельных частей зданий для создания	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности ▪ новое многоэтажное строительство	▪ проектирование, реконструкция и строительство объектов в пределах зоны проводится на конкурсной основе ▪ формирование новых архитектурных ансамблей, развивающих композиционно-пространственную структуру центра; ▪ организация пешеходных зон ▪ реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции

			архитектурных акцентов ■ снос неисторического фонда ■ строительство индивидуальных гаражей на участках ■ устройство гостевых автостоянок без нарушения исторической среды		
РЗ – 5	Имена (усадьбы)	■ объекты культурного наследия ■ средовой тип зоны –планировочная структура и застройка комплексов имений - ландшафт (скверы, рельеф, растительность)	■ новое строительство и реконструкция с сохранением комплексов имений, исторического ландшафта	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	● новое строительство и реконструкция по специальным проектам планировки и застройки с сохранением и учетом общего исторически сложившего средового типа застройки, его характеристик и параметров
РЗ - 6	Исторические производственные и портовые зоны	■ объекты культурного наследия ■ средовой тип – исторический производственный комплекс с отдельными объектами культурного наследия	■ реставрационно-ремонтные работы по памятникам ■ новое строительство и реконструкция зданий, сооружений, дорог, подъездов, причалов, инженерной инфраструктуры без ущерба для памятников ■ изменение функционального использования, с возможной музеефикацией памятников, отдельных интерьеров и развитием обслуживающих функций ■ комплексное благоустройство территории	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	■ разработка комплексного проекта или программы реконструкции и благоустройства территории зоны ■ продолжение научно-исследовательских работ по выявлению ценных объектов исторического наследия, требующих музеефикации, в том числе, интерьеров, технических механизмов и др. ■ организация туристического показа объектов
РЗ – 7	Восенные городки, больничные комплексы	■ объекты культурного наследия ■ средовой тип – исторические комплексы с отдельными объектами	■ реставрационно-ремонтные работы по памятникам ■ новое строительство и реконструкция с учетом функциональной, архитектурной и стилиевой специфики комплексов, сохранения характера исторической планировки и озеленения	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	■ новое строительство и реконструкция по специальным проектам планировки и застройки с сохранением и учетом общего исторически сложившего функционального и средового типа застройки

		культурного наследия ■ планировочная структура ■ историческое озеленение			
РЗ – 8	<i>Комплекс исторического аэродрома Девау</i>	■ историческое значение территории – первого в Германии гражданского аэродрома	■ использование аэродрома в качестве спортивного аэроклуба (строительство комплекса технических видов спорта)	■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности	■ разработка специального проекта по строительству авиаспортивного комплекса (комплекса технических видов порта)

Зоны охраняемого природного ландшафта

Индекс зоны на плане, границы зоны	Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности – сохранение и восстановление архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, ценных элементов городского ландшафта; реставрация памятников; развитие природоохранной и рекреационной функции		Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия, его эффективного использования
			Разрешается	Запрещается	
Л	Зоны охраняемого природного ландшафта: ▪ Памятники ландшафтной архитектуры (Л – 1) ▪ Исторические кладбища, превратившиеся в городские лесопарки (Л – 2) ▪ Исторические озелененные территории: - Исторические парковые комплексы (парки, скверы, променады, сады) - (Л – 3); - Городские и пригородные леса, лесопарки, рекреационные зоны - (Л – 4)	▪ объекты культурного наследия: - объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры); - выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты и ценные элементы городского и природного ландшафтов) ▪ визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) с основных видовых точек определенных проектом ▪ сохранившаяся историческая планировка ▪ ландшафтно-планировочный комплекс.	Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с природоохранными органами и с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия (см. ст.34 п.4), в т. ч. таких как: ▪ воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую или эстетическую ценность; ▪ строительные и ремонтные работы, связанные с прокладкой инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен; ▪ установка временных объектов внешнего благоустройства (павильоны, киоски, малые архитектурные формы и пр.). ▪ любые другие формы хозяйственной деятельности, не предусмотренные настоящим режимом, влекущие за собой нарушения сохранности флористических и других природных объектов, при согласовании с природоохранными органами и органами охраны объектов культурного наследия.	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ изменение функционального назначения зоны; ▪ строительство новых капитальных сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны; ▪ изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением ландшафтно-формирующих и санитарных рубок; ▪ строительные работы, приводящие к изменению ландшафта; ▪ строительство на территории зоны объектов для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; ▪ устройство свалок бытовых и промышленных отходов.	▪ нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов; ▪ проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории – укрепление склонов, озеленение их, защита береговых, луговых территорий от оползней, подтопления, размыва, восстановление естественного характера озеленения; ▪ оздоровление воздушного бассейна, улучшение экологического состояния городских водоемов, проведение благоустройства в зеленых насаждениях.

			Дополнительный режим градостроительной деятельности		
Л-1	Памятник и ландшафтной архитектуры (Л – 1), в том числе имеющие статус особо охраняемых природных территорий Индивидуальный режим объектов, отнесенных к особо охраняемым природным территориям, разрабатывается в «Кадастре особо охраняемых природных территорий», который ведет Главное Управление природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Калининградской области.	▪ объекты садово-паркового искусства; ▪ ценные флористические комплексы; ▪ растительные и животные биоценозы; ▪ исторические места отдыха горожан.	▪ озеленение и благоустройство, не нарушающее предметов охраны (ремонт и установка ограждения, ремонт и замена покрытия пешеходных дорожек, ремонт, реконструкция и строительство инженерных коммуникаций, связанных с выполнением основной функции территории); ▪ санитарные рубки; ▪ рекреационная деятельность; ▪ создание малых архитектурных форм, обслуживающих павильонов, связанных непосредственно с выполнением основной функции территории.	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ изменение ландшафта, объектов озеленения, благоустройства и застройки, не связанных с восстановлением нарушенных природных сообществ или реставрацией историко-культурных объектов; ▪ строительство зданий, сооружений, коммуникаций, не связанных с выполнением основной функции территории.	▪ реконструкция и восстановление нарушенных элементов исторических озелененных пространств (исторической планировки, рельефа, насаждений, малых архитектурных форм и пр.).
Л-2	Исторические кладбища, превратившиеся в городские лесопарки - (Л	▪ парково-мемориальные комплексы; ▪ назначение территорий как	▪ проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на данных территориях возможно	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ размещение павильонов, палаток и др. объектов	▪ разработка проектов благоустройства, создания индивидуального ландшафтно-композиционного, архитектурно-планировочного решения;

	– 2)	исторических мест отдыха горожан; ■ зеленые насаждения; ■ элементы исторической планировки; ■ элементы рельефа.	только после разработки и осуществления проектов по эксгумации, рекультивации территорий бывших кладбищ с привлечением различных административных, научных и общественных организаций; ■ создание малых архитектурных форм, ландшафтный дизайн для улучшения эстетического и рекреационного потенциала объекта; ■ рекреационная деятельность; ■ проведение текущего ухода и благоустройства; ■ посадка новых растений взамен усыхающих и погибших; ■ санитарные рубки; ■ строительство объектов обслуживания, соответствующих целевому назначению; ■ проведение ремонтных работ существующей сети тепло-, водо-, электроснабжения проходящих через территорию ОПТ, с обязательной последующей рекультивацией почвенного и растительного покрова; ■ проведение ремонтных работ зданий и сооружений, относящихся к рекреационной инфраструктуре объектов озеленения общего пользования; ■ строительство новых зданий и инженерных сооружений, дорог, трубопроводов, линий электропередач и прочих коммуникаций, связанных непосредственно с функционированием объекта; ■ ремонт существующего ограждения; ремонт и замена покрытия	торговли и питания без согласования с природоохранными органами и с государственным органом охраны объектов культурного наследия.	■ проведение ландшафтно-формирующих рубок с обновлением древесно-кустарникового покрова; ■ усиление значения социально значимых факторов: безопасности детского отдыха, организации детских площадок, создания пешеходной инфраструктуры; ■ разработка проектов или программ развития зон отдыха, определяющих параметры развития рекреационной деятельности в соответствии с емкостью зоны: необходимое количество объектов обслуживания, торговли, развлечений, их специализация; ■ установление жестких регламентов для различных видов предпринимательской деятельности на территории охраняемых ландшафтов – требования по соблюдению санитарного режима территории, ограничений по особо шумным видам отдыха и пр.; ■ увеличение видового разнообразия и декоративности древесно-кустарникового покрова, формирование дополнительного озеленения различных типов - разбивка клумб, применение элементов вертикального озеленения, контейнерного озеленения и пр.
--	------	--	--	--	--

			пешеходных дорожек.		
Л-3	Исторические парковые комплексы (Л-3): 1. Сады, парки и площади во внутреннем городе; 2. Сады, парки и площади вне оборонительного кольца; 3.Ландшафтно-градостроительный комплекс «Зелёный пояс».	▪ назначение территорий как исторических мест отдыха горожан; ▪ зеленые насаждения; ▪ элементы исторической планировки; ▪ элементы рельефа; ▪ исторические элементы благоустройства и малые архитектурные формы.	▪ восстановление исторической планировки, исторического характера насаждений; ▪ восстановление и создание новых малых архитектурных форм, ландшафтный дизайн для улучшения эстетического и рекреационного потенциала объекта; ▪ рекреационная деятельность; ▪ проведение текущего ухода и благоустройства; ▪ посадка новых растений взамен усыхающих и погибших; ▪ санитарные рубки; ▪ строительство объектов обслуживания (летние театры, эстрады, небольшие объекты общественного питания, физкультуры и спорта, досуга), соответствующих целевому назначению, с сохранением необходимого общего баланса территории: 85 – 90 % озелененных территорий; 10 – 15 % застроенных территорий. Объемы, виды и назначения данных объектов регламентируется проектами, с обязательным согласованием в установленном порядке. ▪ проведение ремонтных работ существующей сети тепло-, водо-, электроснабжения проходящих через территорию, с обязательной последующей рекультивацией почвенного и растительного покрова; ▪ проведение ремонтных работ зданий и сооружений, относящихся к рекреационной инфраструктуре объектов озеленения общего	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ размещение павильонов, палаток и др. объектов торговли и питания без согласования с природоохранными органами и с государственным органом охраны объектов культурного наследия.	▪ разработка проектов благоустройства, исторической планировки; ▪ проведение ландшафтно-формирующих рубок; ▪ разработка проектов или программ развития зон отдыха на территориях объектов, определяющих параметры развития рекреационной деятельности в соответствии с емкостью зоны: необходимое количество объектов обслуживания, торговли, развлечений, их специализацию; ▪ установление жестких регламентов для различных видов предпринимательской деятельности на территории охраняемых ландшафтов – требования по соблюдению санитарного режима территории, ограничений по особо шумным видам отдыха и пр.; ▪ увеличение видового разнообразия и декоративности древесно-кустарникового покрова, формирование дополнительного озеленения различных типов - разбивка клумб, применение элементов вертикального озеленения, контейнерного озеленения и пр.

			пользования; ▪ строительство новых зданий и инженерных сооружений, дорог, трубопроводов, линий электропередач и прочих коммуникаций, связанных непосредственно с функционированием объекта; ▪ ремонт существующего ограждения; ▪ ремонт и замена покрытия пешеходных дорожек.		
Л-4	Городские и пригородные леса, лесопарки, рекреационные зоны – (Л-4)	▪ природные озелененные ландшафты; ▪ рельеф; ▪ растительные комплексы, имеющие большое значение для формирования микроклимата; ▪ открытые ландшафтные пространства.	▪ формирование новых садово-парковых комплексов и объектов; ▪ реабилитация ландшафтов речных долин; ▪ озеленение, благоустройство; ▪ рекреационная деятельность; ▪ строительство объектов, необходимых для рекреационного использования территории; ▪ строительство объектов обслуживания, соответствующих целевому назначению территории; ▪ строительство спортивных комплексов, сооружений, прокладка лыжных трасс, велосипедных дорожек и др.	▪ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; ▪ строительство зданий сооружений, не связанных с рекреационной и природоохранной деятельностью; ▪ строительство промышленных и коммунальных объектов, в том числе гаражных комплексов; ▪ выделение земельных участков под садоводство, огородничество.	▪ разработка проектов лесоустройства, проектов водоохранных зон, комплексных проектов благоустройства зон отдыха, рекреационных и спортивных объектов. ▪ вывод садово-огородных участков; ▪ вывод гаражей, производственно-коммунальных объектов, являющихся источниками загрязнения, в том числе визуального; ▪ проведение лесомелиоративных работ; ▪ проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории – укрепление склонов, озеленение их, защита береговых, луговых территорий от оползней, подтопления, размыва, восстановление естественного характера озеленения; ▪ оздоровление воздушного бассейна, улучшение экологического состояния городских водоемов, проведение благоустройства в зеленых насаждениях.

**Зоны археологического культурного слоя, подлежащего охране, надзору и контролю
(зоны охраны памятников археологии)**

Включают в себя территории объектов археологического наследия (памятников археологии)

Индекс зоны на плане, (кадастро вый номер земельного участка), границы зоны	Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности		
			Разрешается	Запрещается	Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования:
A-1	Зона с обязательным проведением охранных археологических работ перед проведением строительных работ	Объекты археологического наследия №№ 1 – 41 Аннотированного списка объектов археологического наследия, за исключением № 19. Границы зон археологического культурного слоя определены для объектов №№ 1 – 18. Для остальных объектов определение границ находится в стадии разработки. В дальнейшем, объекты с утвержденными (в соответствии с суц. Законодательством нормами) границами войдут в общий перечень зон с обязательным проведением охранных археологических работ перед проведением строительных работ.	▪ музеефикация памятника, ▪ реконструкция памятника при условии сохранения индивидуальных предметов охраны, ▪ традиционное землепользование (пашня, сенокос, выгон скота и пр.), если оно не наносит ущерба памятнику, ▪ иные мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия.	▪ все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности, нарушающие предмет охраны, ▪ вырубка ландшафтнообразующей и средообразующей растительности.	▪ закрепление границ памятника в кадастровом плане, ▪ включение сведений об археологическом памятнике, зоне его охраны и режимах охраны в градостроительную и проектную документацию, ▪ в исключительных случаях осуществление археологических раскопок возможно только после научного обоснования необходимости проведения исследований и обязательного согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия и с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия

А-2	Зона с обязательным предварительным археологическим обследованием с целью определения необходимости проведения охранных археологических работ перед проведением строительных работ	Позднесредневековая застройка вне границ трех исторических городов и в пределах первого оборонительного кольца укреплений - № 19 Аннотированного списка объектов археологического наследия	мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия.	все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности без согласования с органами охраны культурного наследия	- проведение археологических исследований для определения и закрепления границ культурного слоя; - включение сведений об археологическом памятнике, зоне его охраны и режимах охраны в градостроительную и проектную документацию
А-3	Зона с обязательным ведением археологического надзора за земляными работами	Вся территория г. Калининграда за пределами 1-го оборонительного кольца укреплений, за исключением памятников, которые относятся к зона А-1 и А-2	Проведение земляных работ под археологическим надзором	Все виды земляных работ без согласования с органами охраны объектов культурного наследия	Ведение археологического надзора для выявления объектов, обладающих признаками объекта культурного (археологического) наследия

Статья 43. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 40 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 41 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте статьи 38 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 40 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- 7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 8) СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

- 12) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 13) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
- 14) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- | | |
|--------|--|
| Н-1 | Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности |
| Н-2 | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| Н-3 | Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса |
| Н-3.1. | Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса |
| Н-4 | Прибрежная зона Калининградского залива |
| Н-5 | Водоохранные зоны водных объектов |
| Н-6 | Прибрежные защитные полосы водных объектов |
| Н-6.1. | Береговые полосы водных объектов |
| Н-7 | Месторождения полезных ископаемых |
| Н-8 | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов) |
| Н-9 | Коридоры магистральных газопроводов |
| Н-10 | Коридоры ЛЭП |
| Н-11 | Санитарно-защитная полоса водоводов |
| Н-12 | Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог |
| Н-13 | Шумовая зона аэродрома |
| Н-14 | Особо охраняемые природные территории |

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 40 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными главой 13 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

Н-1 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКОВЫМИ ВОДАМИ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Н-2 ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Пересмотр границ зоны санитарной охраны (проектирование и утверждение) осуществляется в порядке, предусмотренном СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Проект зон санитарной охраны с планом мероприятий должен иметь заключение центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора и иных заинтересованных организаций.

Н-3, Н-3.1 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – III ПОЯСОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Н-4 ПРИБРЕЖНАЯ ЗОНА КАЛИНИНГРАДСКОГО ЗАЛИВА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Н-5 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».

Н-6 ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Н-6.1. БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Н-7 МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Н-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Н-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

сельских поселений).

Н-10 КОРИДОРЫ ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ);
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Н-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Н-12 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ЖЕЛЕЗНЫХ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Н-13 ШУМОВАЯ ЗОНА АЭРОДРОМА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Н-14 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 14.03.95г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Закон Калининградской области «Об особо охраняемых природных территориях» от 03.11.2000г. №277.

6. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов приведены в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Размер санитарно-защитной зоны для аэропортов, аэродромов устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

8. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

9. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

10. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

11. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбоводное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

В исторических зонах городского округа «Город Калининград» допускается уменьшение прибрежной защитной полосы при соответствующих историко-культурных обоснованиях.

12. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

13. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон Т-1 - зон инженерной и транспортной инфраструктур (водозаборных, иных технических сооружений):

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

14. Прокладка сетей электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения на территории городского округа «Город Калининград» предусматривается только в

подземном варианте.

Существующие сети надземной прокладки переводятся в режим подземной прокладки.

В пределах селитебной части территории городского округа выполняется строительство электроподстанций только закрытого типа.

Существующие электроподстанции открытого типа 110 кВ необходимо переводить в режим электроподстанций закрытого типа