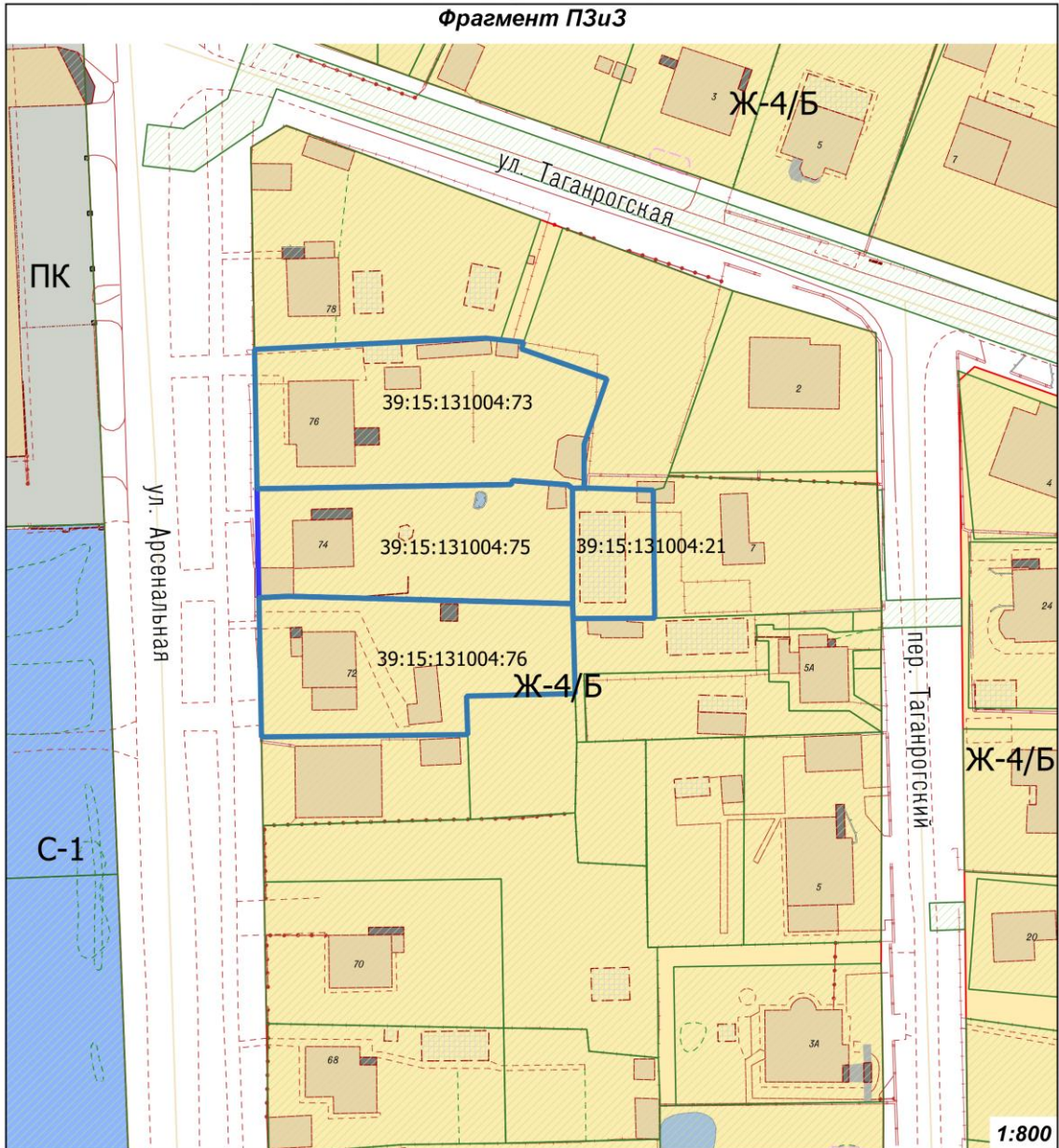


Проект разработан в связи с обращением в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области Ганеевой Т.Г., Ганеевой Е.О., Ганеева Д.В., Ганеева И.В., Ещенко В.Г., Морик Е.О. по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «индивидуальный жилой дом», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:131004:75 по ул. Арсенальной, 74.

Цель: Сокращение минимальных отступов от юго-восточной границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:131004:75 по ул. Арсенальной, 74 до объекта капитального строительства с 3,0 м до 0,8 м.

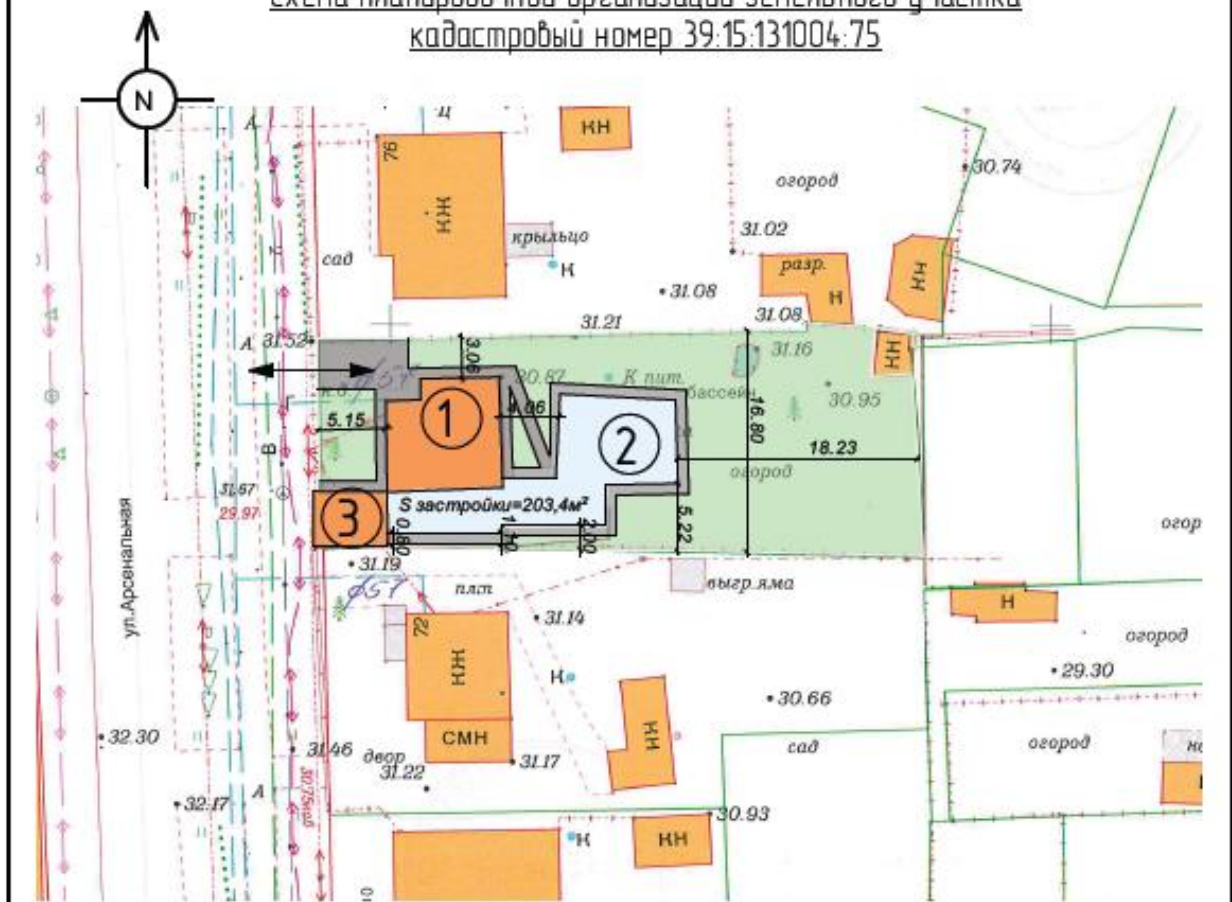
Фрагмент ПЗиЗ



Условные обозначения:

- | | |
|--|--|
| Адреса | --- граница площадного объекта |
| Границы районов | --- граница проезда, тротуара |
| Граница города | --- нависающая часть сооружения |
| Кадастровые участки | --- опора (2 столба и более) |
| Красные линии | --- подпорная стенка, отвесная набережная |
| Проектируемое здание, строение | --- бордюр |
| прочее строение, сооружение | --- стена, деталь сооружения |
| здание | --- ограда капитальная, каменная, железобетонная |
| прочее строение, сооружение | --- ограда металлическая (литая, кованная) |
| ступенчатое покрытие | --- ограда деревянная на капитальных опорах |
| Водные поверхности | --- ограждение легкое |
| Ж-4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами | |

Схема планировочной организации земельного участка
кадастровый номер 39:15:131004:75



Условные обозначения:

	Въезд/Выезд	
①	Существующая часть дома	92,5 м ²
②	Реконструируемая часть дома	110,9 м ²
③	Гараж	
	Дорожное мощение (Уличная плитка). Отмостка	
	Граница земельного участка	
	Озеленение	

ГИП	Моисей В.Е.	АР 006-20	Студия	Лист	Листов
Выполнила	Плещина М.Н.			18	23
Схема планировочной организации земельного участка			ООО "Декорум"		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ДЕКОРУМ»

тел.: (4012) 348-007

e-mail: strov@dekorum39.ru

236022, г. Калининград, ул. Лейтенанта Катина, д. 10

ИНН/КПП 3906029815/390601001

р/с 40702810332360000699

в филиал "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БИК 044030786

к/с 3010181060000000786

ОГРН 1023901011727

Заключение о соответствии предложения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и соответствии санитарно-гигиенических и противопожарных нормативов Индивидуального жилого дома на участке с кадастровым номером 39:15:131004:75 по адресу: г. Калининград, ул. Арсенальная д.74

г. Калининград

28 февраля 2020 года

Отклонение в расположении Индивидуального жилого дома на участке с кадастровым номером 39:15:131004:75 по адресу: г. Калининград, ул. Арсенальная д.74 от предельно допустимых 3-х метров на 2,2 и 1,0 м. (по факту расстояние от юго-восточной границы участка до объекта капитального строительства составляет 0,8 и 2 метра), не нарушает действующие строительные нормы и технические регламенты, соответствует санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам:

Санитарно-гигиенические нормы: Дом подключен к центральному водоснабжению и электричеству; отопление - двухконтурный котел; газоснабжение- сетевое, центральное; канализация - местная (выгребная яма). Дом соответствует требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях". Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не влечет за собой изменений санитарно-гигиенических характеристик индивидуального жилого дома.

Противопожарные нормы:

Для въезда пожарной машины на территорию участка есть возможность подъезда с ул.Арсенальной, вдоль земельного участка с разворотной площадкой в его восточной части . В соответствии с п.8.13 СП 4.13130.2013 тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров.

Кроме того, в соответствии с СП 4.13130.2013 допускается уменьшить противопожарные расстояния между зданиями на 30%, при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода, который расположен на фасаде А-И с восточной стороны. Расстояние до ближайшего жилого дома, с южной стороны от земельного участка -6 метров.

Главный инженер проекта

Моисей В.Е.



ПРАВИЛА
землепользования и застройки
городского округа "Город Калининград"

Статья 32. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)

1. Зона Ж-4 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

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

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
		Объекты индивидуального жилищного строительства	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	Беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Малоэтажные дома специализированного жилищного фонда	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Малоэтажные общежития	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
2.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки	Беседки и навесы, индивидуальные бассейны, гаражи

2.7	Обслуживание жилой застройки	Здания и (или) помещения для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта
		Почтовые отделения и телеграф	Гаражи для служебного автотранспорта
		Благотворительные организации, клубы по интересам	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям	Не устанавливается
		Раздаточные пункты молочных кухонь	Не устанавливается
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
		Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала менее 100 кв. м	Не устанавливается
Кафе, кофейни, закусочные, столовые с количеством посадочных мест не более 30	Не устанавливается		
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан	Не устанавливается
3.1	Коммунальное обслуживание	Офисные здания организаций, оказывающих	Не устанавливается

		коммунальные услуги	
		Объекты инженерной инфраструктуры районного или квартального значения	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения
		Общественные уборные	Не устанавливается
3.2	Социальное обслуживание	Службы социальной помощи	Не устанавливается
		Службы занятости населения	Не устанавливается
		Пункты питания малоимущих граждан	Не устанавливается
		Пункты ночлега для бездомных граждан	Хозяйственные постройки
		Службы психологической и бесплатной юридической помощи	Не устанавливается
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулатории и поликлиники всех видов, женские консультации	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Молочные кухни	Не устанавливается
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры

		Объекты для размещения образовательных организаций высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.6	Культурное развитие	Дворцы и дома культуры	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Библиотеки, архивы	Не устанавливается
		Культурно-досуговые центры	Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8	Общественное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.1	Деловое управление	Офисы площадью не более 300 кв. м	Гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты для размещения банков, отделений банков, офисов страховщиков площадью не более 300 кв. м	Не устанавливается
5.1	Спорт	Спортивные корпуса	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Бассейны	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры

		Спортыдра	Не устанавливается
		Физкультурно-оздоровительный комплекс	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Крытые теннисные корты	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Площадки и сооружения для занятий физкультурой и спортом	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Фитнес-центры (фитнес-клубы)	Не устанавливается
7.2	Автомобильный транспорт	Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
9.3	Историко-культурная деятельность	Мемориальные захоронения	Не устанавливается
		Памятники, мемориалы	Не устанавливается
11.1	Общее пользование водными объектами	Не устанавливается	Не устанавливается
11.3	Гидротехнические сооружения	Берегоукрепительные сооружения	Не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети	Не устанавливается
		Скверы	Не устанавливаются
		Спортивные площадки	Не устанавливаются
12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора мусора для вторичной переработки	Не устанавливается

6. Для подзон территориальной зоны Ж-4 установлены следующие предельные параметры:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон		
		код	наименование	А	Б	В
1	Предельные размеры земельных участков:					
1.1	максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства		1200	
		2.3	Блокированная жилая застройка		400	
		2.7	Обслуживание жилой застройки		600	
		2.7.1	Объекты гаражного назначения		80	
		3.1	Коммунальное обслуживание		200	
		3.3	Бытовое обслуживание		300	
		4.1	Деловое управление		500	
		4.5	Банковская и страховая деятельность		500	
		4.7	Гостиничное обслуживание		500	
		4.8	Развлечения		500	
		-	прочие		не подлежит установлению	
1.2	минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства		400	
		2.3	Блокированная жилая застройка		200	
		2.7.1	Объекты гаражного назначения		18	
		-	прочие		не подлежит установлению	

1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0		
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:					
2.1	от красной линии улицы, метры	-	все виды разрешенного использования	5,0		
2.2	от красной линии проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0		
2.3	от границы земельного участка, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0		
2.4	от границ земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями), метры	2.3	Блокированная жилая застройка	не подлежит установлению		
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:					
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	10,0		
		2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	14,0	10,0	10,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	10,0		
		3.7	Религиозное использование	не подлежит установлению		
		-	прочие	20,0	14,0	18,0

3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	все виды разрешенного использования	4,0		
4	Максимальный процент застройки	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0		
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	50,0		
		2.3	Блокированная жилая застройка	80,0		
		3.8	Общественное управление	70,0		
		4.1	Деловое управление	70,0		
		4.5	Банковская и страховая деятельность	70,0		
		4.6	Общественное питание	70,0		
		4.7	Гостиничное обслуживание	70,0		
		-	прочие	не подлежит установлению		
5	Иные предельные параметры:					
5.1	максимальная этажность	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3		
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	3	3
		2.3	Блокированная жилая застройка	3		
		2.7	Обслуживание жилой застройки	2		

		-	прочие	в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства
5.2	минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проемов, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
5.3	минимальный процент озеленения	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	15,0
		3.8	Общественное управление	10,0
		4.1	Деловое управление	10,0
		4.5	Банковская и страховая деятельность	10,0
		4.6	Общественное питание	10,0
		4.7	Гостиничное обслуживание	15,0
		5.1	Спорт	10,0
		-	прочие	не подлежит установлению
5.4	максимальный процент застройки подземной части земельного участка	-	все виды разрешенного использования	90,0
5.5	удельный показатель земельной доли	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	по приложению N 4
		-	прочие	не подлежит установлению
5.6	допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной	-	все виды разрешенного использования	4,0

	скатной крышей, метры			
5.6.1	минимальная площадь застройки в границах земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	30,0
		-	прочие	не подлежит установлению
(п. 5.6.1 введен Постановлением Правительства Калининградской области от 21.05.2020 N 299)				
5.7 - 5.8	исключены. - Постановление Правительства Калининградской области от 21.05.2020 N 299			

Примечание: при определении минимальной площади земельного участка для размещения почтовых отделений и телеграфов (код 2.7), амбулаторий и поликлиник всех видов, женских консультаций, молочных кухонь (код 3.4.1), объектов дошкольных образовательных организаций (код 3.5.1), объектов профессиональных образовательных организаций (код 3.5.2), максимальной площади земельных участков для размещения гаражей и стоянок автомобилей (код 4.9) необходимо руководствоваться [приложением N 4.3](#) к настоящим Правилам.

В границах территориальной зоны Ж-4 предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в [статье 71](#) настоящих Правил.