

Исх. от 11.10.2023

№ и-КГРиЦ-11293

На № и-КМИ-08/31012

от 19.09.2023г.

Заместителю главы
администрации,
председателю комитета
муниципального имущества
и земельных ресурсов
Радковскому С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

Комитет городского развития и цифровизации администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Комитет) на Ваш запрос в связи с рассмотрением вопроса о возможности предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 39:15:131905:113 по ул. Дивной, 8 для индивидуального жилищного строительства сообщает следующее.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 (в редакции постановления Правительства Калининградской области от 28.01.2022 № 39, далее - Правила), земельный участок с кадастровым номером 39:15:131905:113 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны «Ж-4»), установленной для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания жилой застройки.

Вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) входит в перечень основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-4.

С учетом площади земельного участка 554 кв.м, а также параметров разрешенного использования объектов капитального строительства в зоне Ж-4 и при соблюдении требований с учетом охранных зон электрических сетей, проложенных через земельный участок, на рассматриваемом земельном участке может быть размещен индивидуальный жилой дом с общей максимальной площадью застройки 220 кв. м.

Максимальная этажность индивидуального жилого дома в зоне «Ж-4» составляет 3 этажа, при этом максимальная площадь объекта капитального строительства может составить 660 кв.м.

По сведениям цифрового дежурного плана города по состоянию на 28.09.2023 через земельный участок с кадастровым номером 39:15:131905:113 проходят электрокабели высокого и низкого напряжения.

Приложение:

- схема охранных зон инженерных коммуникаций в М 1:500;
- информация о градостроительных регламентах и параметрах, установленных для зоны Ж-4 Правил на 9 л. в 1 экз.
- фрагмент карты градостроительного зонирования Правил в М 1:500.

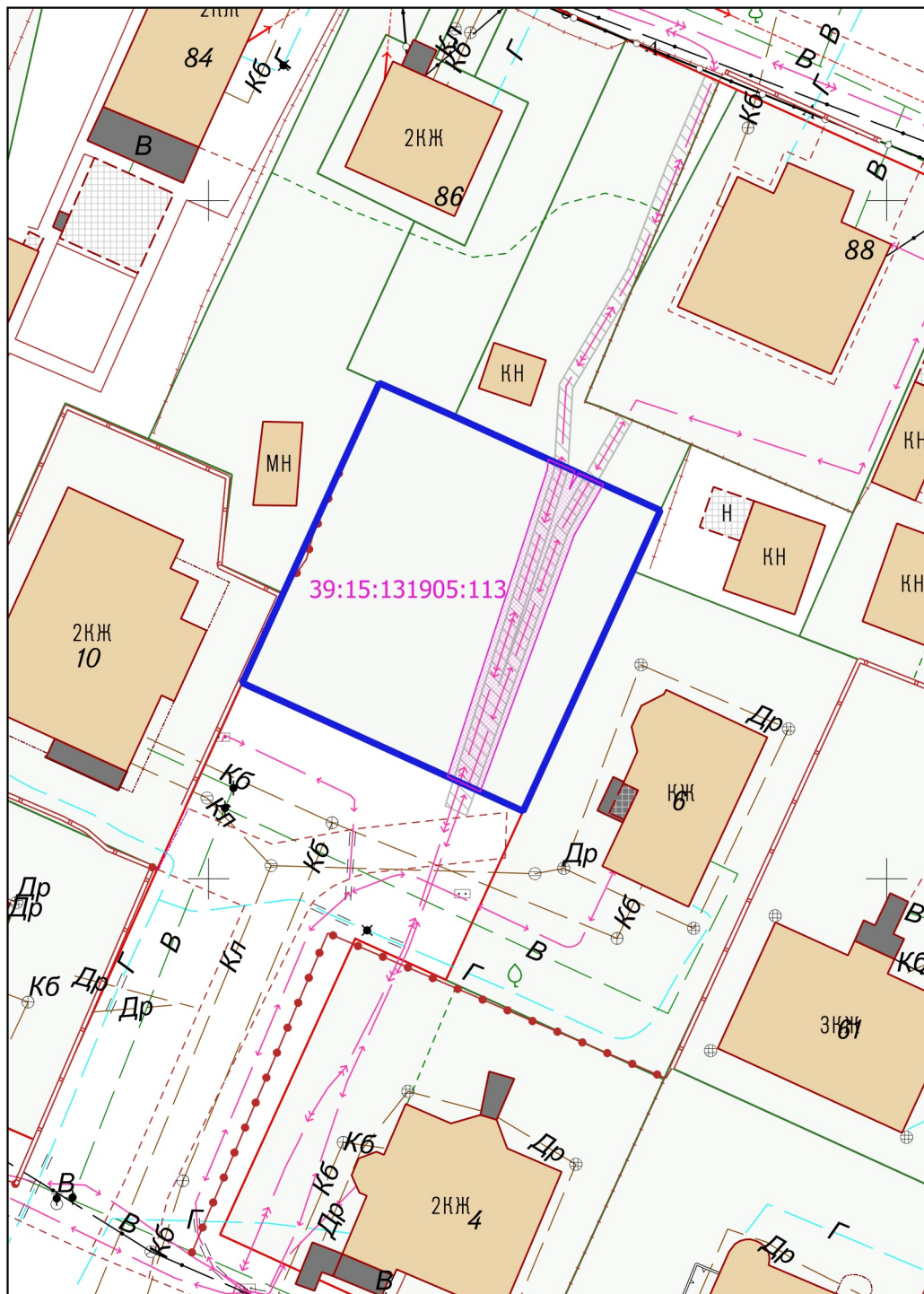
С уважением,

первый заместитель главы
администрации,
председатель комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7E2E8D92BA26801BA59127636B37FB0E
Владелец Шлыков Игорь Николаевич
Действителен с 19.09.2022 по 13.12.2023

И.Н. Шлыков



Условные обозначения



границы земельного участка с КН 39:15:131905:113 по ул. Дивной, 8



электрокабель высокого напряжения



электрокабель низкого напряжения



- охранная зона кабельных линий электропередачи высокого и низкого напряжения - 1 метр по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей («Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160)

Охранные зоны инженерных коммуникаций
на земельном участке с КН 39:15:131905:113

Масшт.

1:500

Лист

1

Листов

1

ИНФОРМАЦИЯ

из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»,
утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017
№ 339 (в редакции постановления Правительства Калининградской области от
28.01.2022 № 39) в отношении земельного участка с кадастровым номером
39:15:131905:113 по ул. Дивной, 8.

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:131905:113 по ул. Дивной, 8
расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны «Ж-4»).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами установлена для обеспечения
правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального
жилищного строительства, блокированной жилой застройки (отдельно стоящего здания
количеством надземных этажей не более чем три), а также сопутствующей инфраструктуры
и объектов обслуживания жилой застройки.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-4)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2	2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
4	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
5	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
6	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
7	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка женские консультации, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
8	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
9	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м
10	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
11	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
12	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
13	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
14	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба
15	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
16	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
17	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения санитарных требований.

**Перечень условно разрешенных видов использования
земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-4)**

№	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
---	--	---

п/п	капитального строительства		
	код	наименование	
1	3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1—3.7.2
2	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
3	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
4	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-4)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-4)

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
1	Предельные размеры земельных участков			
2	Максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1200
		2.3	Блокированная жилая застройка	400
		--	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
3	Минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	400
		2.3	Блокированная жилая застройка	200
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
4	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений			
5	От красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей), метры	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – до здания поликлиники	15,0
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	25,0
		9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		-	Прочие виды разрешенного использования	5,0
6	От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		-	Прочие виды разрешенного использования	5,0
7	От красной линии проезда(границ земельного участка, граничащего с проездом), метры	9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		--	Прочие виды разрешенного использования	3,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
8	От границы земельного участка, метры	9.3	Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		-	Прочие виды разрешенного использования	3,0
9	Предельная высота зданий, строений, сооружений			
10	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	15,0
		3.7	Религиозное использование	Не подлежат установлению
		9.3	Историко-культурная деятельность	
		12.0.1	Улично-дорожная сеть	
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
		12.0.2	Благоустройство территории	
		-	Прочие виды разрешенного использования	15,0
11	Максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	Все виды разрешенного использования	4,0
12	Иные предельные параметры			
13	Минимальный процент озеленения, %	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		4.5	Банковская и страховая деятельность	15,0
		4.6	Общественное питание	
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	
		3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
			предоставление коммунальных услуг	
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		3.3	Бытовое обслуживание	
		4.4	Магазины	
		4.7	Гостиничное обслуживание	20,0
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	
		3.7	Религиозное использование	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Не подлежат установлению
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	
		-	Прочие виды разрешенного использования	
14	Максимальный процент застройки, %	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	80,0
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	60,0
		3.7	Религиозное использование	Не подлежат установлению
		9.3.	Историко-культурная деятельность	
		12.02	Благоустройство территории	
		12.01	Улично-дорожная сеть	
		-	Прочие виды разрешенного использования	70,0
15	Максимальная этажность, количество этажей	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3
		2.3	Блокированная жилая застройка	3
		-	Прочие виды разрешенного использования	В пределах установленного значения высоты объекта

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
				капитального строительства
16	Минимальная площадь застройки в границах земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	30,0
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению

Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения санитарных требований.

Согласно карте границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Правил земельный участок с кадастровым номером 39:15:131905:113 по ул. Дивной, 8 полностью расположен в следующих зонах:

- в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво), реестровый номер – 39:00-6.799;

- в приаэродромной территории аэродрома государственной авиации Чкаловск.

В соответствии с ч. 13 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ (в действующей редакции) до установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, получение согласования с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, а также санитарно-эпидемиологического заключения **не требуется** при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд.

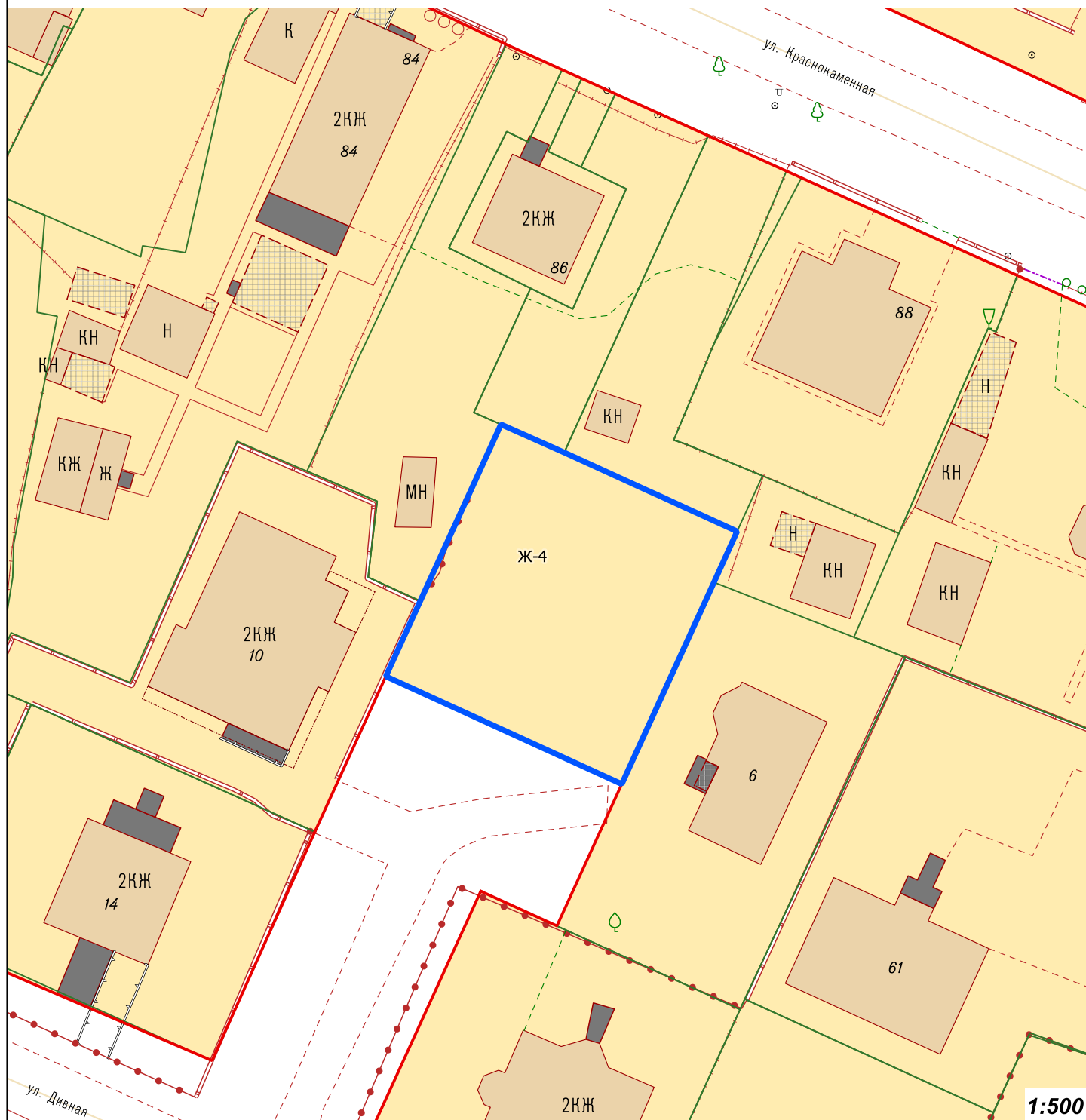
После установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным [кодексом](#) Российской Федерации, использование указанных земельных участков и созданных на них объектов недвижимости, строительство новых объектов недвижимости осуществляются в соответствии с ограничениями, установленными в границах таких территорий, с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво) устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)» от 31.12.2020 № 1899-П.

Приложение:

фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в М 1:500 на 1 л. в 1 экз.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"



Условные обозначения:

 Земельный участок с кадастровым номером 39:15:131905:113 по ул. Дивной, 8

Красные линии

Кадастровые участки

здание

Ж-4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами