

Всем-лучше!!!

Исх. и-КМИ/08-27061 от 24.01.2019г.
На № и-КМИ-08/27061 от 28.12.2019г.

Заместителю председателя
комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов
Румянцеву С.В.

Уважаемый Сергей Валерьевич!

В комитете территориального развития и строительства рассмотрен Ваш запрос по вопросу предоставления информации для подготовки к аукциону по продаже объекта незавершённого строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150525:49 площадью 16 815 кв.м по ул. Узловой в г. Калининграде с видом разрешённого использования «для строительства тепличного хозяйства».

По результатам рассмотрения направляем следующую информацию.

В соответствии с картой функционального зонирования Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225, рассматриваемый земельный участок отнесён к функциональной зоне производственных объектов.

По карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 (далее - Правила), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне защитных зелёных насаждений (индекс зоны - «С-3»). Градостроительный регламент указанной территориальной зоны определен положениями статьи 63 Правил.

Зона «С-3» установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий зелёных насаждений, выполняющих защитную функцию, в том числе санитарно-защитных зон, разрывов. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков в зоне защитных зеленых насаждений включает наименование «питомники» (код - 1.17), которым предусмотрено размещение теплиц, оранжерей, административно-бытовых корпусов питомников.

По карте границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Правил, испрашиваемый земельный участок расположен:

- Н-1 - Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности (полностью);
- Н-5 - Водоохранные зоны водных объектов (часть);
- Н-6 - Прибрежные защитные полосы водных объектов (часть);
- Н-12 - Санитарно-защитная зона железных дорог (часть).

В границах водоохраных зон хозяйственная и иная деятельность осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- открытые спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Согласно пункту 5 статьи 63 Правил, в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны «С-3» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

Утверждённая документация по планировке территории, в границах которой находится рассматриваемый земельный участок, отсутствует.

Согласно сведениям цифрового дежурного плана города по состоянию на 22.01.2020 на запрашиваемом земельном участке, а также на смежной с ним территории, перспективные и существующие инженерные коммуникации, охранные зоны которых обременяют рассматриваемый земельный участок, отсутствуют.

Приложение:

- информация из Правил на 4 л. в 1 экз.

Председатель комитета
территориального развития
и строительства



А. Л. Крупин

ИНФОРМАЦИЯ
из Правил землепользования и застройки городского округа
«Город Калининград», утвержденных решением городского
Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150525:49 площадью 16 815 кв.м по адресу: г. Калининград, ул. Узловая расположен в зоне защитных зеленых насаждений (индекс зоны «С-3»).

Зона С-3 установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий зеленых насаждений, выполняющих защитную функцию, в том числе санитарно-защитных зон, разрывов.

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		
1.17	Питомники	Теплицы, оранжереи	Не устанавливается
		Административно-бытовые корпуса питомников	Не устанавливается
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры районного и (или) квартального значения	Не устанавливается
6.7	Энергетика	Объекты электросетевого хозяйства внегородского назначения	Не устанавливается
7.5	Трубопроводный транспорт	Объекты трубопроводного транспорта	Не устанавливается
9.1	Охрана природных территорий	Не устанавливается	Не устанавливается
10.4	Резервные леса	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

Перечень условно разрешенных видов 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		
3.7	Религиозное использование	Культовые здания и сооружения	Локальные объекты инженерной инфраструктуры

Для зоны С-3 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

Ограничения по использованию земельного участка в части воздействия вредных экологических факторов и по условиям историко-культурного наследия

Ограничения в использовании земельного участка по условиям использования территории по экологическим условиям:

Рассматриваемый земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории:

- Н-1 - Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности (полностью);
- Н-5 - Водоохранные зоны водных объектов (часть);
- Н-6 - Прибрежные защитные полосы водных объектов (часть);
- Н-12 - Санитарно-защитная зона железных дорог (часть).

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- открытые спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Установление вида разрешенного использования земельного участка возможно только с учётом требований ограничений, установленных для данной территориальной зоны условиями использования территории по экологическим условиям.

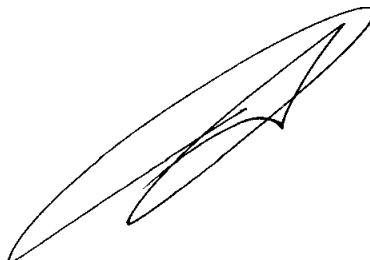
Ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия Правилами землепользования и застройки не отображены.

Градостроительные регламенты применяются в части не противоречащей ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории.

Приложение:

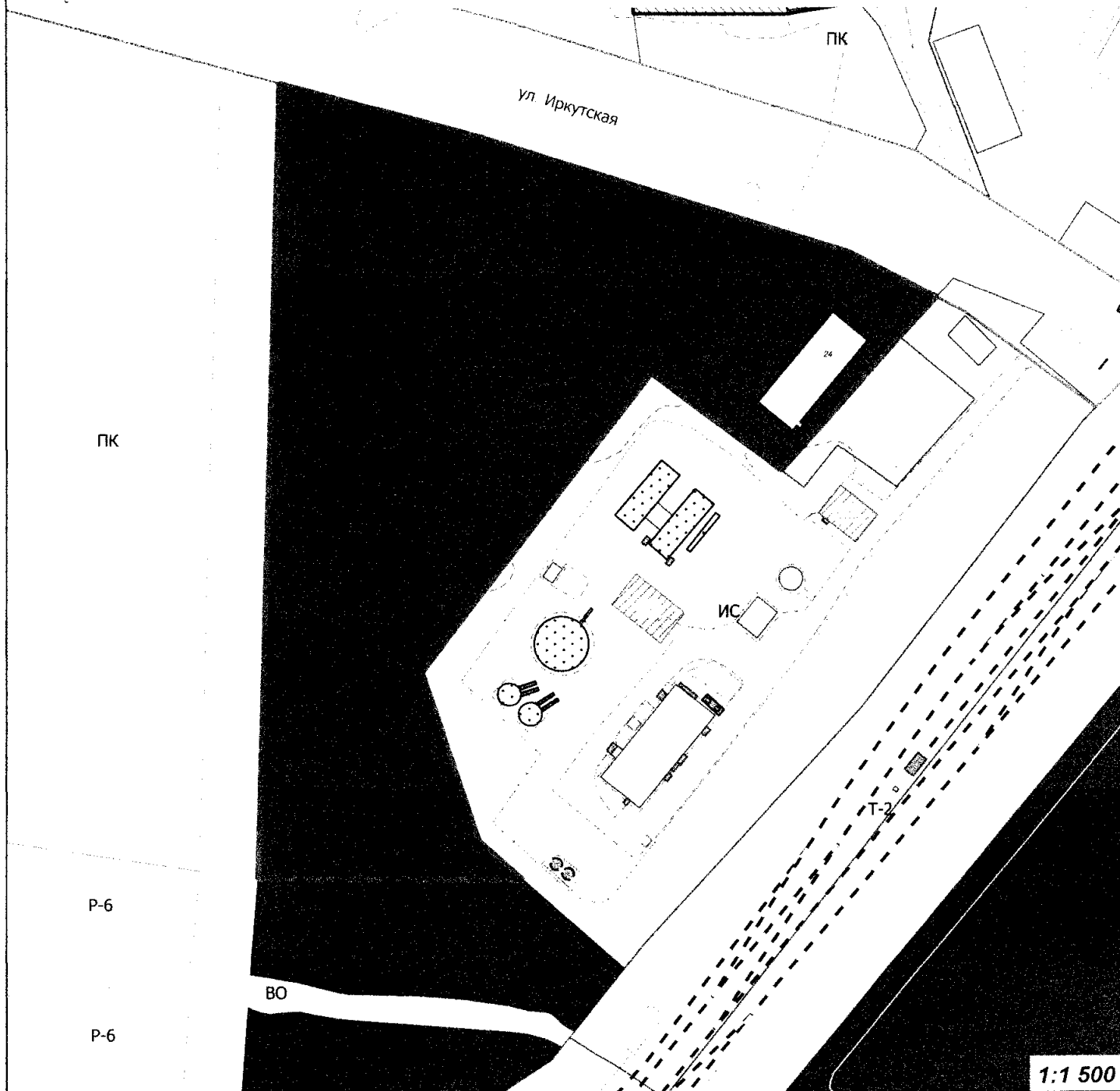
- фрагмент карты градостроительного зонирования Правил в М 1:1500 на 1 л. в 1 экз.;
- фрагмент карты границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Правил в М 1:1500 на 1 л. в 1 экз.

Начальник управления
организации развития территорий



Р.В. Миронов

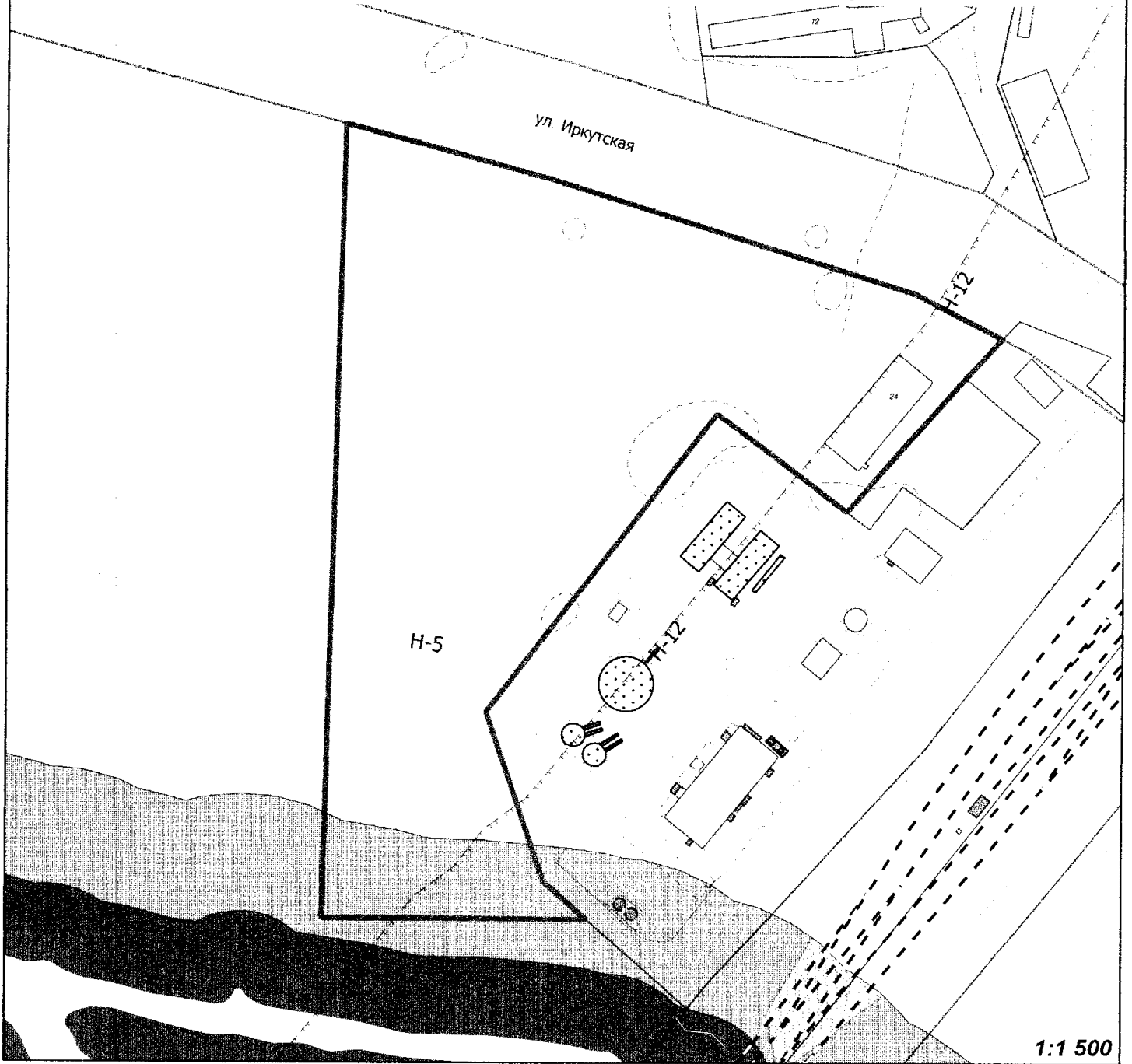
· **Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"**













Условные обозначения:

- ПК – производственно-коммерческая зона
- ИС – зона инженерной инфраструктуры
- Т-2 – зона железнодорожного транспорта
- Р-6 – зона природных ландшафтов
- С-3 – зона защитных зелёных насаждений
- ▭ ВО – зона водных объектов
- ▭ Здания и сооружения
- ▭ Водные поверхности
- Красные линии
- ▭ Кадастровые участки
- ▭ Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150525:49, ул. Узловая

Фрагмент карты границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"



Условные обозначения:

-  Н-12 СЗЗ железных дорог
-  Н-5 ВОЗ водных объектов
-  Н-6 Прибрежные защитные полосы водных объектов
-  Н-6.1 Береговые полосы водных объектов
-  Н-1 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности
-  Здания и сооружения
-  Водные поверхности
-  Красные линии
-  Кадастровые участки
-  Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150525:49, ул. Узловая