

Исх. И-КАНС-4082 от 22.06.2016 г.
На № и-КМИ-08/11555 от
25.05.2016г.

Начальнику управления
земельных отношений КМИиЗР
И.В. Хитриной

Савицкая Е.В.

Уважаемая Илона Валентиновна!

Комитет архитектуры и строительства на Ваше обращение о предоставлении информации по земельному участку с кадастровым номером 39:15:142026:42 площадью 3245 кв.м по ул. Двинской в Московском районе, сообщает.

По карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов от 29.06.2009 №146 (далее – Правила), земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (индекс «П-4»).

По карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности Правил участок расположен в зонах:

- Н-2 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса (часть з/у);
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса (часть з/у);
- Н-3.1 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса;
- Н-8 – Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов).

По сведениям цифрового дежурного плана города по состоянию на 09.06.2016 через рассматриваемый земельный участок проходят сети инженерно-технического обеспечения:

- водопровод Ø 100 мм;
- тепловая сеть;
- канализация общесплавная Ø 100 мм;
- электрокабель низкого напряжения.

Любые действия по земельному участку с кадастровым номером 39:15:142026:42 по ул. Двинской возможны только при условии:

- согласования с организациями, осуществляющими эксплуатацию вышеуказанных сетей инженерно-технического обеспечения;
- обеспечения гарантии сохранности инженерных сетей и доступа эксплуатирующей организации в случае необходимости проведения ремонтно-эксплуатационных мероприятий.

Жулиничук Н.Ю.
Фот 22.06.16

Приложение:

- Фрагмент Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» на 1л. в 1 экз. в М 1:2000;
- Схема охранных зон инженерных коммуникаций в М 1:500.

Заместитель главы администрации,
председатель комитета
архитектуры и строительства



А.Л. Крупин

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» на запрашиваемую территорию

Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009г. №146 (далее – Правила), запрашиваемый земельный участок расположен в зоне П-4 - зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий.

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.

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 П-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 П-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.

- Минимальный отступ зданий от красных линий – 5 м (кроме зоны Ж-5);

- Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра для всех территориальных зон.

- В случае раздела земельных участков, предоставленных под объекты блокированной застройки, параметры на месте раздела принимаются равными нулю. (п.15, часть 2 «Общие положения в отношении градостроительных регламентов», ст.41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется по настоящей таблице (пункт 13.1. раздел 2 статьи 41 главы 13 Правил):

Тип застройки или вид разрешенного использования земельного участка	Процент застройки земельного участка в %
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

ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ:

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 и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий:

- Н-2 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса (часть з/у);
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса(часть з/у);
- Н-3.1 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса;
- Н-8 – Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов).

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 учетом требований ограничений, установленных для данной территориальной зоны условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия: в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» ограничения не отображены (в редакции решения от 01.07.2015 № 205 городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва).

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

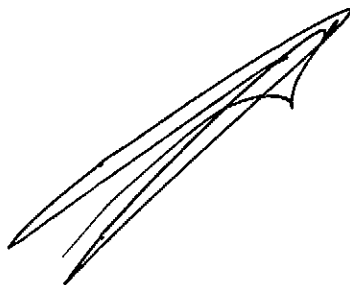
– предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Градостроительные регламенты применяются в части не противоречащей ограничениям по использованию земельного участка в части воздействия вредных экологических факторов.

Приложение:

- Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил в М 1:2000 на 1 л. в 1 экз.

Начальник управления
градорегулирования



Р.В. Миронов

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

М 1:2000



Условные обозначения

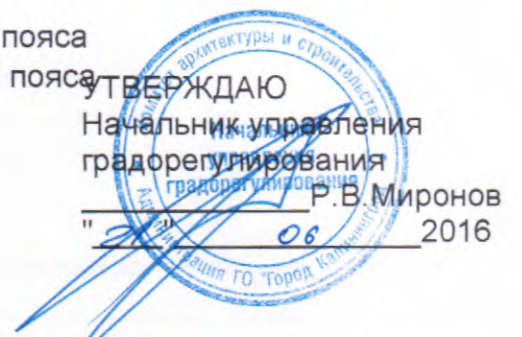
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
- Ж-5 Зона садоводств и дачных участков
- ОБЩЕСТВЕННО - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
- ОП Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
- П-3 Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации
- П-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации
- СООРУЖЕНИЯ
- здание
- ось железной дороги узкой колеи
- Н-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н-3 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
- УЛИЦЫ
- КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- Земельный участок с кадастровым номером
39:15:142026:41, ул. Двинская

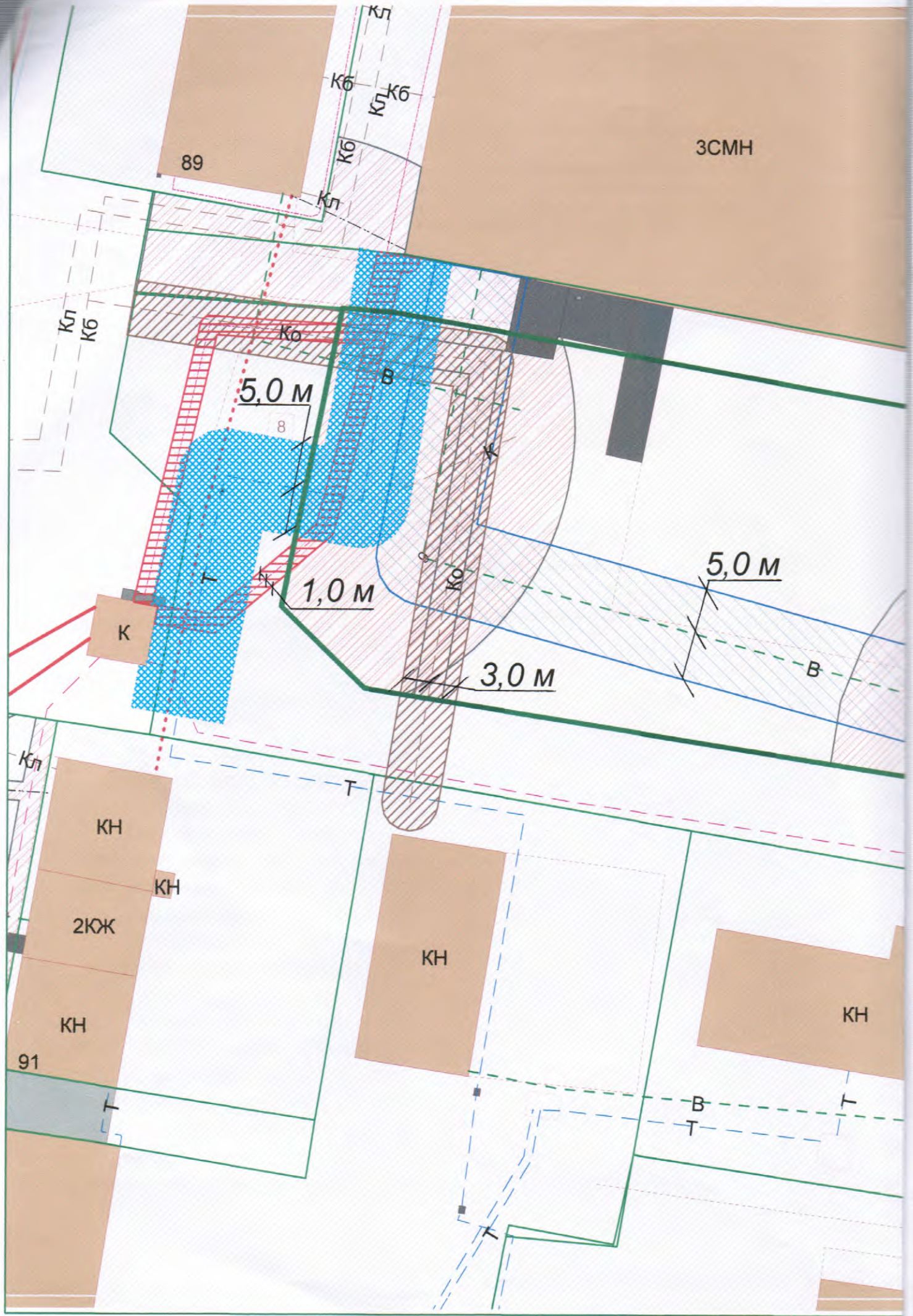
УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления
градорегулирования

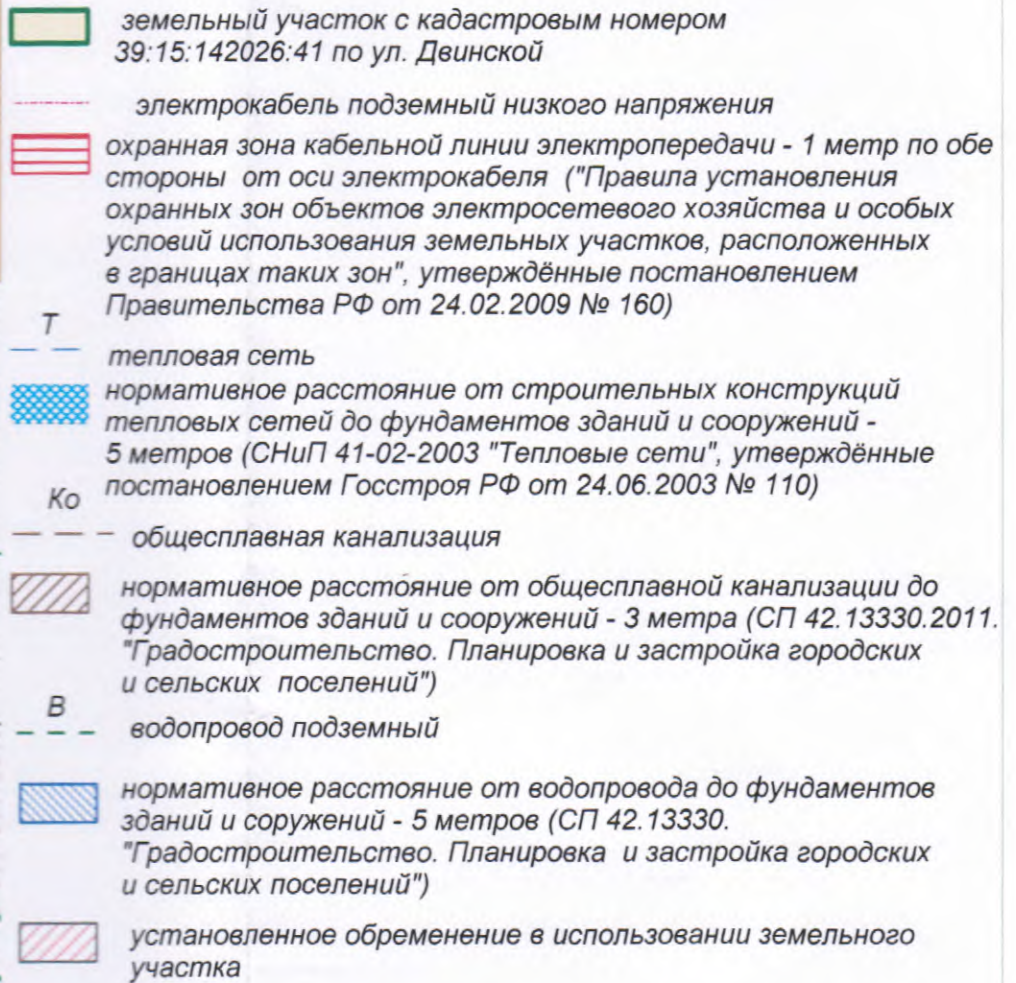










Р.В. Миронов

" 22 " 06 2016

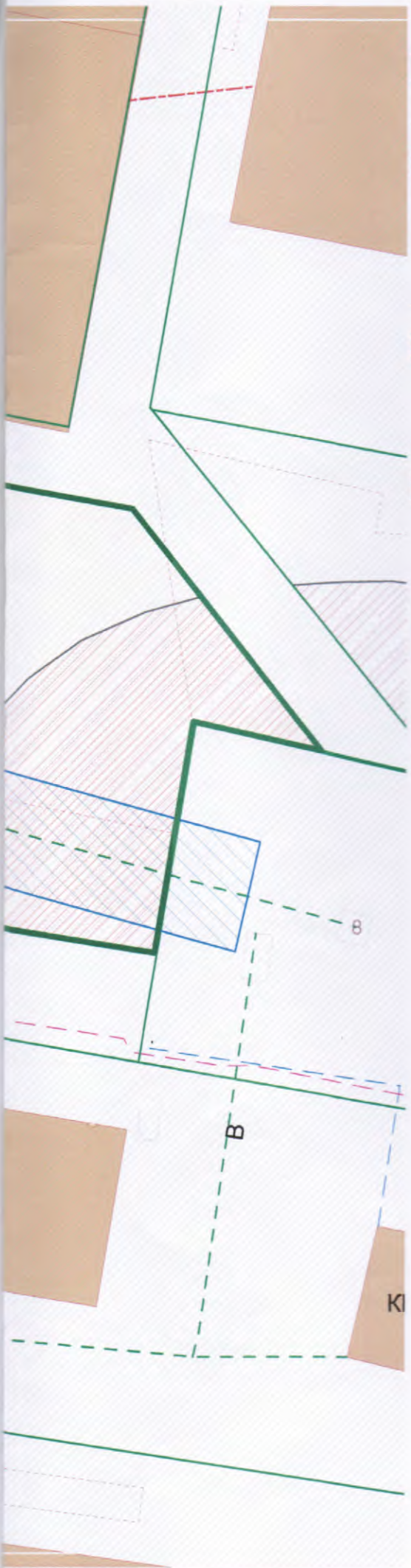




Условные обозначения

- 
-  земельный участок с кадастровым номером 39:15:142026:41 по ул. Двинской
 -  электрокабель подземный низкого напряжения
 -  охранная зона кабельной линии электропередачи - 1 метр по обе стороны от оси электрокабеля ("Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждённые постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160)
 -  тепловая сеть
 -  нормативное расстояние от строительных конструкций тепловых сетей до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров (СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", утверждённые постановлением Госстроя РФ от 24.06.2003 № 110)
 -  общесплавная канализация
 -  нормативное расстояние от общесплавной канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 метра (СП 42.13330.2011. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")
 -  водопровод подземный
 -  нормативное расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров (СП 42.13330. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")
 -  установленное обременение в использовании земельного участка

Условные обозначения



- земельный участок с кадастровым номером 39:15:142026:41 по ул. Двинской
- электрокабель подземный низкого напряжения
- охранная зона кабельной линии электропередачи - 1 метр по обе стороны от оси электрокабеля ("Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждённые постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160)
- Т тепловая сеть
- нормативное расстояние от строительных конструкций тепловых сетей до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров (СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", утверждённые постановлением Госстроя РФ от 24.06.2003 № 110)
- Ko общесплавная канализация
- нормативное расстояние от общесплавной канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 метра (СП 42.13330.20 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")
- В водопровод подземный
- нормативное расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров (СП 42.13330. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")
- установленное обременение в использовании земельного участка