

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»
для земельного участка с кадастровым номером
39:15:000000:6236 по адресу: г. Калининград, наб. Правая.

Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009г. №146, 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 местного 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-1 – Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности;
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса;
- Н-5 – Водоохранные зоны водных объектов (часть з/у);
- 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 (согласно градостроительным регламентам для данной территориальной зоны).

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.

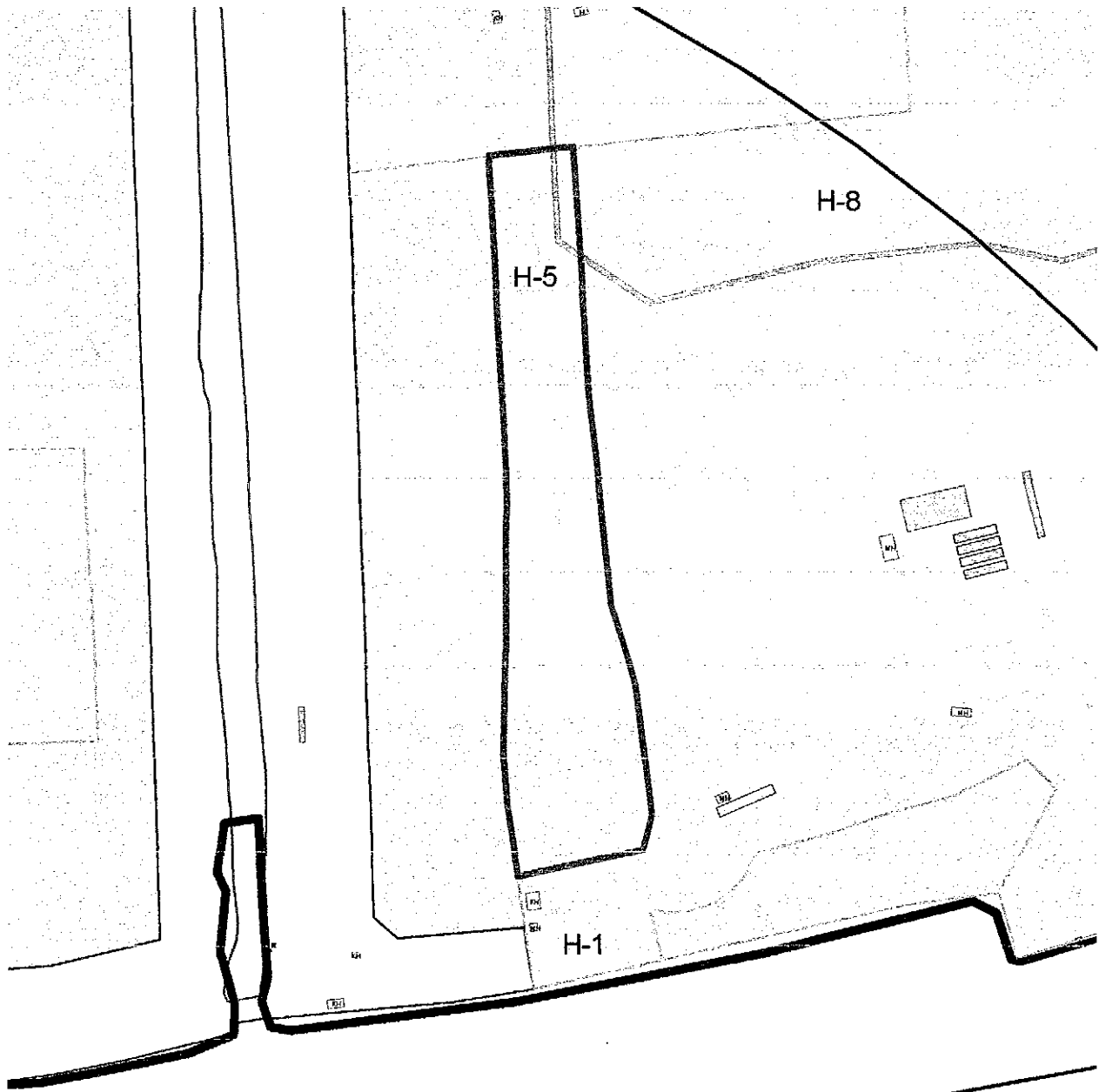
И.о. начальника управления
градорегулирования















О.Б. Заводчиков

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

M 1:2000



Условные обозначения

-  **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
-  П-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации
-  **ПРОЧИЕ ЗОНЫ**
-  V-1 Зоны водных объектов
-  **СООРУЖЕНИЯ**
-  здание
-  H-1 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности
-  H-5 Водоохранная зона водных объектов
-  H-8 Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов
-  **КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ**
-  **КРАСНЫЕ ЛИНИИ**
-  Земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:6236, наб. Правая

УТВЕРЖДАЮ
И.о. начальника управления
градостроительного зонирования
О.Б. Заводчиков
" 08 " 07 2017