

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»
для земельного участка площадью 0,2272 га
по адресу: г. Калининград, ул. Берестяная

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), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне **Ж-2 – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами**.

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома с этажностью 5-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома с этажностью 2-4 этажа
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта
- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
- Подземные

- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома с этажностью до 10 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальная высота здания	м	35

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-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса;

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:

Правилами землепользования и застройки не установлены.

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

– 8 этажей (в соответствии с требованиями пункта 6 части 2 статьи 41 Правил землепользования и застройки об установлении этажности по кварталу).

(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) № 257 от 10.09.2014).

Приложение:

- Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил в М 1:1000 на 1 л. в 1 экз.

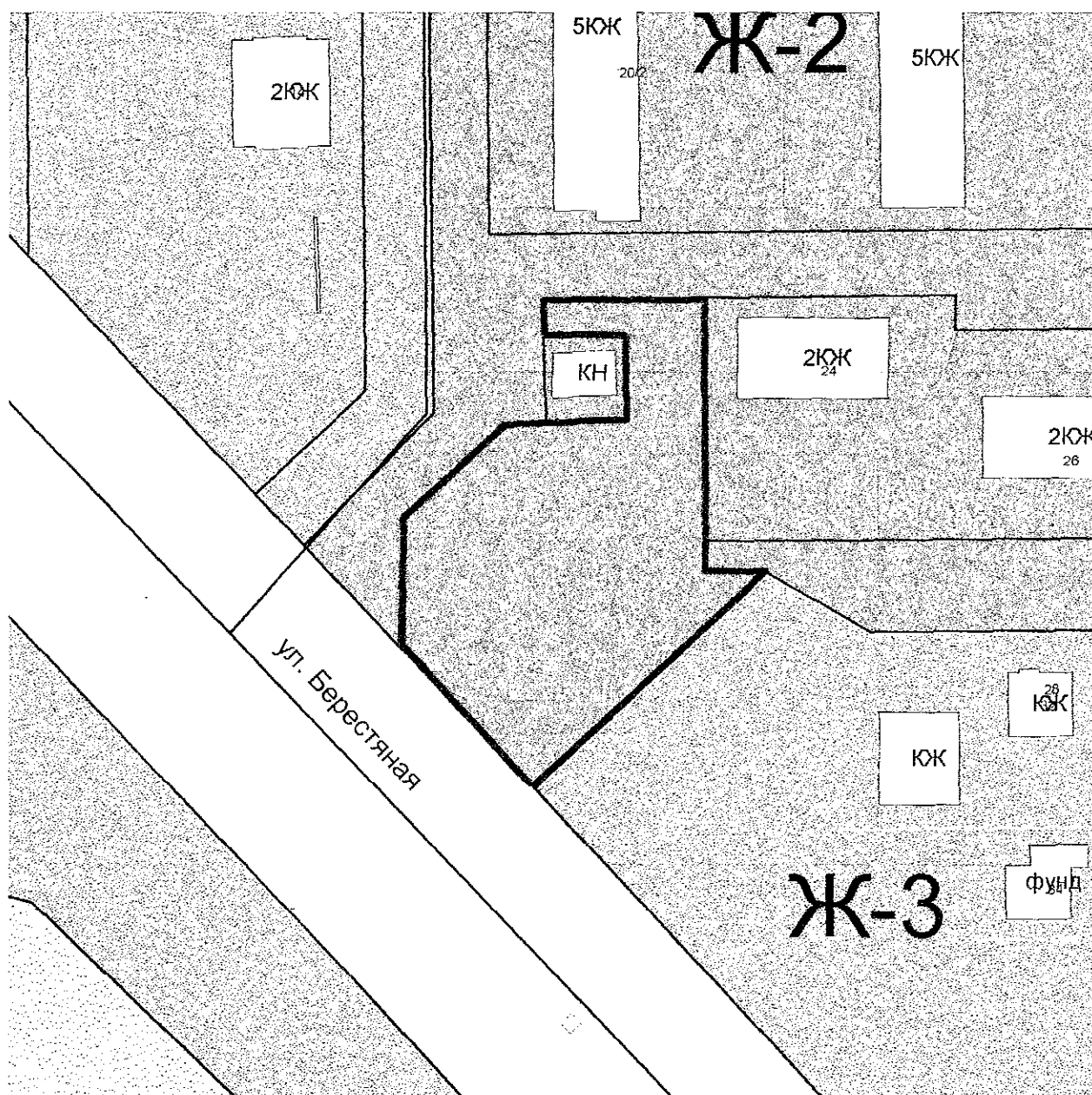
Начальник отдела ГПЗУ



О.Б. Заводчиков

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

М 1:1000



 Рассматриваемый земельный участок
по ул. Берестяной в Центральном районе г. Калининграда

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

 Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

 Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

 Р-2 Зона лесопарков, городских лесов, отдыха

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

 ПР-2 Зона прочих городских территорий

СООРУЖЕНИЯ-п

 здание

 УЛИЦЫ

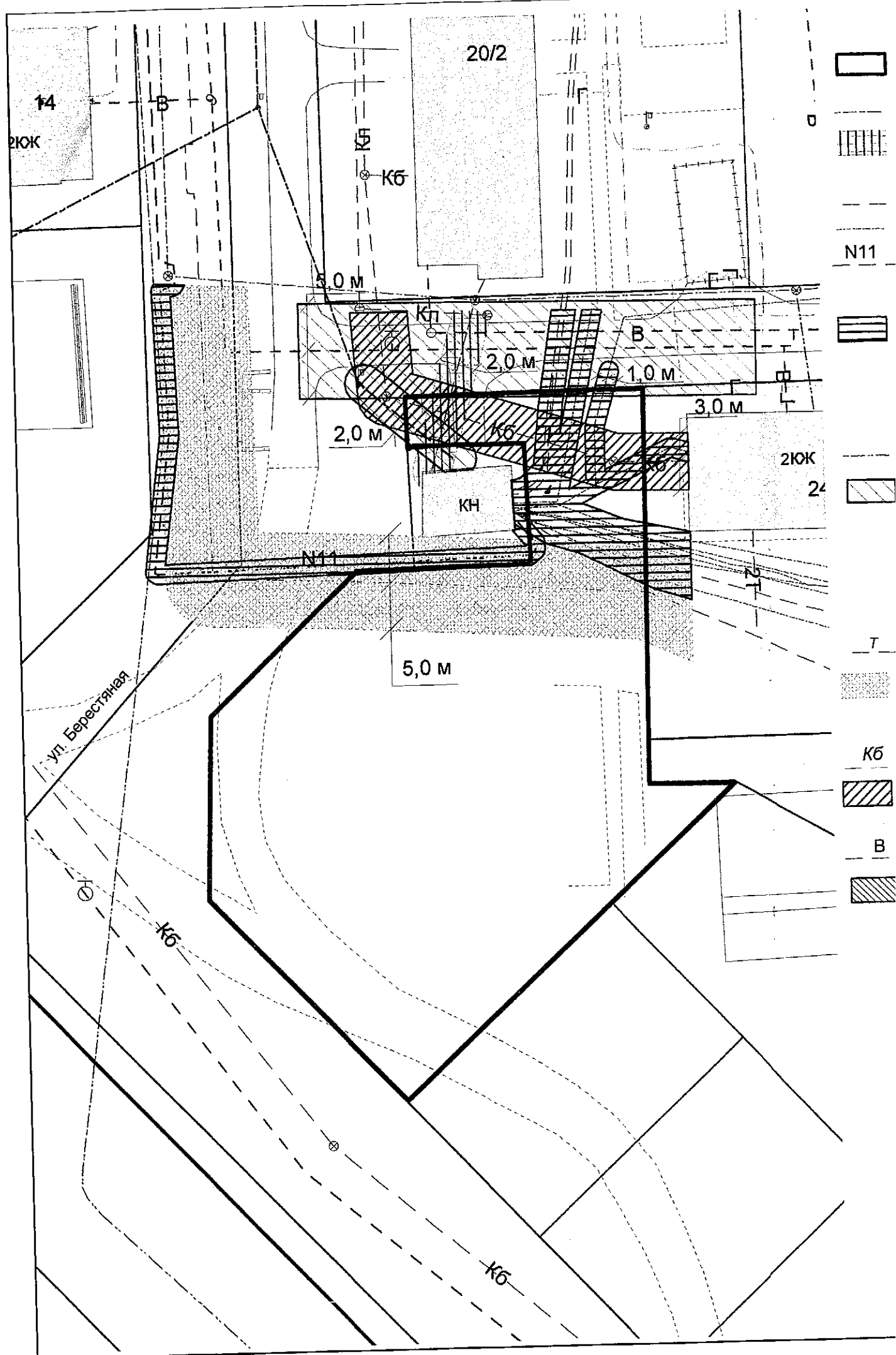
 КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ

 КРАСНЫЕ ЛИНИИ



15 03

16



Условные обозначения

	земельный участок по уд. Берестяной, планируемый для реализации на аукционе
	кабельная канализация
	охранная зона кабельной линии связи - 2 метра в обе стороны от оси кабеля ("Правила охраны линий и сооружений связи РФ", утвержденные постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578)
	электрокабель подземный высокого напряжения
	электрокабель подземный низкого напряжения
	трасса электрокабеля низкого напряжения, согласованная к проектно-изыскательским работам (акт выбора трасс от 30.10.2015 № 401, заказчик АО "Янтарьэнерго")
	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", утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160)
	воздушная линия электропередачи низкого напряжения
	охранная зона воздушной линии электропередачи низкого напряжения - участок земли, ограниченный параллельными прямыми, отстоящими от проекций крайних проводов на поверхность земли на 2 метра с каждой стороны ("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)
	теплотрассовод подземный
	нормативное расстояние от строительных конструкций тепловых сетей до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров (СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 24.06.2003 № 110)
	бытовая канализация
	нормативное расстояние от бытовой канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 метра (СП 42.13330. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")
	водопровод
	нормативное расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров (СП 42.13330. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")