

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»
для земельного участка с кадастровым номером 39:15:110902:26,
по адресу: г. Калининград, ул. Бассейная.

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), земельный участок с кадастровым номером 39:15:110902:26 по адресу: г. Калининград, ул. Бассейная, расположен в зоне **ОЖ – зоне общественно-жилого назначения**.

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных статьей 42 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*
- Многоуровневые парковки
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- 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 выше 12 этажей
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса при условии соблюдения санитарных норм и правил *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58)*
- Ветлечебницы без содержания животных
- Конфессиональные объекты *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)</i>	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Предельная высота зданий	м	40

7	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки* *Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)	м ²	250
---	---	----------------	-----

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89*.

- 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 зоне 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 в Правилах землепользования и застройки 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:

– 12 этажей, не более 40 м. (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:

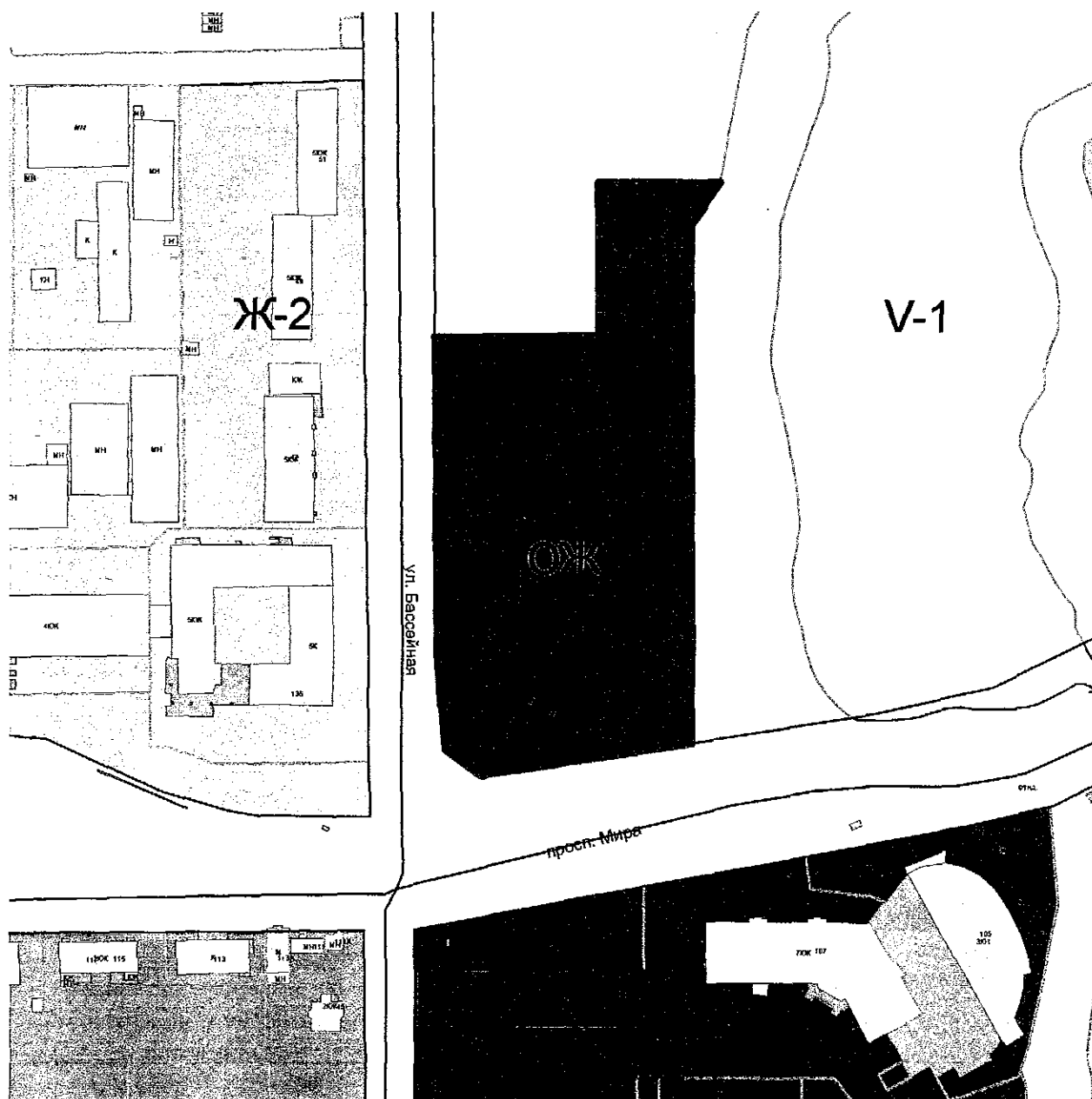
- Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил в М 1:1000 на 1 л. в 1 экз.

Начальник отдела градостроительных планов
земельных участков

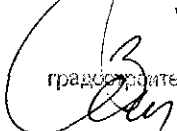
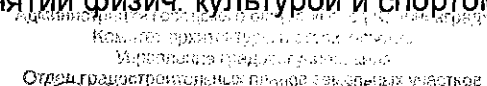


О.Б.Заводчиков

M 1:2000



ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
- Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- ЖИ Зона малоэтажной застройки исторических районов
- ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
- ОЖ Зона общественно-жилого назначения
- ОЖ-1 Зона общественно-жилого назначения (о. Октябрьский)
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
- П-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
- Р-4 Зона спортивных комплексов и сооружений (Зона занятий физич. культурой и спортом)
- СООРУЖЕНИЯ
- здание
- улицы
- КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- Земельный участок с кадастровым номером
- 39:15:110902:26. ул. Бассейная
- Подпись:  О.Б. Завидинов
- М.П.  **УТВЕРЖДАЮ**
Начальник отдела
градостроительных планов земельных участков