

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 **ОП - зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности.**

ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов и предприятий, сооружений и иных объектов с санитарно-защитной зоной не более 50 метров, которая не выходит за пределы зоны либо с санитарно-защитной зоной в границах образованного и предоставленного земельного участка при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 №247)*

Основные виды разрешенного использования

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий – *исключен (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 28.04.2017 № 97)*
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Залы аттракционов *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины

- 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
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лабораторий, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса санитарной классификации предприятий *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 №247)*
- Оптовые базы и склады
- Учреждения автосервиса
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Гостиницы
- Конфессиональные объекты *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания определяется заданием на проектирование и параметрами, определенными в статье 42 настоящих Правил.

Предельная этажность зданий – не более 5 этажей.

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, Приложение 7;
 - СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
 - СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
 - СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;
 - 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-12 – Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог (часть з/у);

- Н-13 – «Шумовая зона аэродрома (ограничения) застройки».

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:

– согласно условиям войсковой части 30866 Министерства обороны РФ (г. Калининград, ул. Докука, 24).

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 управления
организации развития территорий

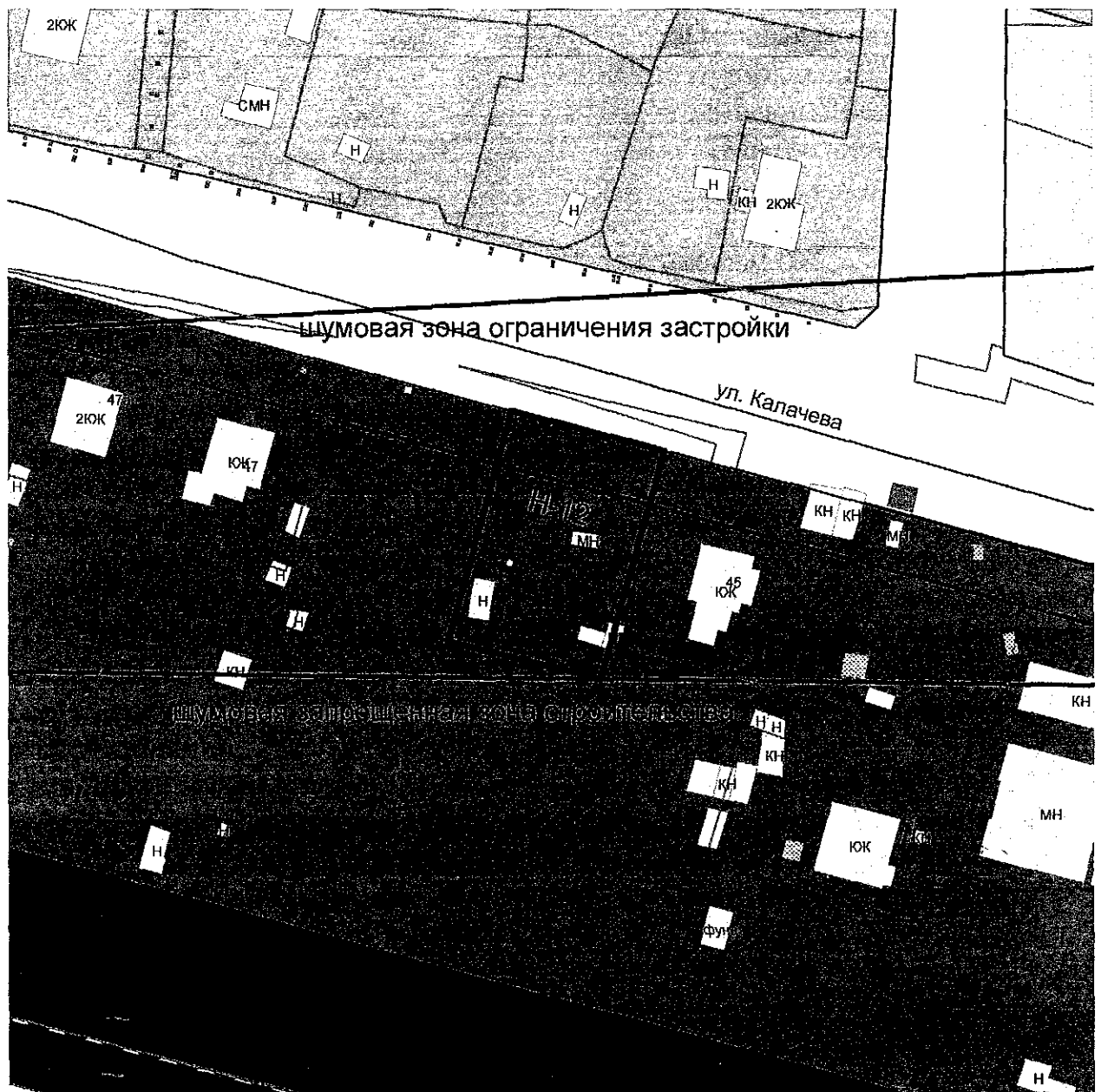


О.Б. Заводчиков















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

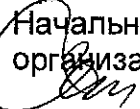
М 1:1000



Условные обозначения

-  Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
-  ОП Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности
-  Т-2 Зона железнодорожного транспорта
- СООРУЖЕНИЯ**
-  здание
-  Н-13 Шумовая зона аэродрома
-  шумовая запрещенная зона строительства
-  шумовая зона ограничения застройки
-  Н-12-Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог
-  УЛИЦЫ
-  КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ
-  КРАСНЫЕ ЛИНИИ
-  Земельный участок с кадастровым номером
39:15:120309:177, ул. Калачева

УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления
организации развития территорий
 О.Б. Заводчиков
"22" 06 2017