

## ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки  
городского округа «Город Калининград»  
для земельного участка площадью 3712 кв.м. в кадастровом квартале 39:15:140924,  
по адресу: г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова.

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 площадью 3712 кв.м. в кадастровом квартале 39:15:140924 по адресу: г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, расположен в зоне **О-1 – зоне делового, общественного и коммерческого назначения**. Часть земельного участка является территорией общего пользования.

**В соответствии с ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента на земельные участки в границах территорий общего пользования не распространяется.**

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары). **Размещение объектов капитального строительства, ограждений, препятствующих свободному доступу неограниченного круга лиц, запрещено.**

### **О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы ✓
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы —
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты -
- Учреждения социальной защиты
- Детские дошкольные учреждения
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания

- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Спортивно-зрелищные сооружения (для территории острова «Октябрьский»)
- Автостоянки (автостоянки, гаражи-стоянки) полуподземные, подземные, многоуровневые
- Гаражи встроенные или встроено-пристроенные

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- В комплексе со зданиями
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Коммуникативно-обслуживающие центры (для территории острова «Октябрьский»)
- Вертолетная площадка (для территории острова «Октябрьский»)

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома с этажностью 5-16 этажей
- Встроено-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Стационары
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса
- Конфессиональные объекты

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Предельная высота объектов обслуживания для исторических районов определяется с учетом регламентов статьи 42 настоящих Правил.

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – 3 этажа; вне исторических районов – до 9 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 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

|   |                                                                                                             |   |   |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии                                                                  | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда                                      | 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                                                        | м | 8 |

|                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

- Минимальный отступ зданий от красных линий – 5 м (кроме зоны Ж-5);
- Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.

(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-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса;
- Н-12 – Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог.

#### **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 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:

– до 9 этажей (согласно градостроительным регламентам для данной территориальной зоны).

**Приложение:**

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

Начальник отдела градостроительных планов  
земельных участков



О.Б.Заводчиков