**ИНФОРМАЦИЯ**

**из Правил землепользования и застройки городского округа**

**«Город Калининград», утвержденных решением городского**

**Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339**

Земельный участок по ул. Полковника Сафронова, 2Б/7, с кадастровым номером 39:15:121520:284, площадью 20 кв.м, расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов (индекс ЖИ-3).

Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных (не выше 4 надземных этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ЖИ-3)

| **№****п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и объекта****капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **код** | **наименование** |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома  |
| 2 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 3 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек |
| 4 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 5 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликли-клиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поли­клинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 6 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 7 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 8 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 9 | 3.6.1 | Объекты культурно-досу-говой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 10 | 12.01 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| 11 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 12 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 13 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 14 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 15 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 16 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м |

Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (ЖИ-3)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и объекта****капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства** |
| **код** | **наименование** |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1–3.7.2  |
| 2 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 3 | 3.8.1 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| 4 | 3.8.2 | Представительская деятельность | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации |
| 5 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 6 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 7 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 8 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 9 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 10 | 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](http://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1047) |
| 11 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства (ЖИ-3)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и объекта****капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства** |
| **код** | **наименование** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 2 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9  |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ЖИ-3)

| **№****п/п** | **Наименования предельных параметров, единицы измерения** | **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Значения предельных параметров** |
| --- | --- | --- | --- |
| **код** | **наименование** |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Предельные размеры земельных участков** |
| 2 | Максимальная площадь земельного участка, квадратные метры | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 400 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1200 |
| - | Прочие виды разрешенного использования | Не подлежат установлению |
| 3 | Минимальная площадь земельного участка, квадратные метры | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 200 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства  | 400 |
| - | Прочие виды разрешенного использования | Не подлежат установлению |
| 4 | **Минимальные отступы зданий, строений, сооружений** |
| 5 | От красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей), метры | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлини­ческое обслуживание– до здания поликлиники | 15,0 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 25,0 |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |
| - | Прочие виды разрешенного использования | 5,0 |
| 6 | От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улицей), метры | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |
| - | Прочие виды разрешенного использования | 5,0 |
| 7 | От красной линии проезда(границ земельного участка, граничащего с проездом), метры | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |
| - | Прочие виды разрешенного использования | 3,0 |
| 8 | От границы земельного участка, метры | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |
| - | Прочие виды разрешенного использования | 3,0 |
| 9 | **Предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| 10 | Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры | 3.7 | Религиозное использование | Не подлежат установлению |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.1. | Улично-дорожная сеть |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 10,0 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищногостроительства | 10,0 |
| - | Прочие виды разрешенного использования | 14,0 |
| 11 | Максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры | - | Все виды разрешенного использования | 4,0 |
| 12 | **Иные предельные параметры** |
| 13 | Минимальный процент озеленения, % | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 20,0 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 40,0 |
| 3.7 | Религиозное использование | 20,0 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.4 | Общежития |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность  | 15,0 |
| 4.6 | Общественное питание |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликли­ническое обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 4.4 | Магазины |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.8.2 | Представительская деятельность |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях |
| - | Прочие виды разрешенного использования |  Не подлежат установлению |
| 14 | Максимальный процент застройки,% | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 50,0 |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 80,0 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 40,0 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликли­ническое обслуживание | 60,0 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.7 | Религиозное использование |  Не подлежат установлению |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |
| - | Прочие виды разрешенного использования | 70,0 |
| 15 | Максимальная этажность, количество этажей | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4, включаямансардный |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 4 |
| - | Прочие виды разрешенного использования | В пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства |

**Информация о зонах с особыми условиями использования территорий:**

1. Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома государственной авиации Чкаловск и аэродрома Калининград (Храброво), 4 подзона.

 Согласно пункту 2 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ) приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.

После установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, использование указанных земельных участков и созданных на них объектов недвижимости, строительство новых объектов недвижимости осуществляются в соответствии с ограничениями, установленными в границах таких территорий, с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)» от 31.12.2020 № 1899-П.

2. Земельный участок расположен в защитной зоне объектов культурного наследия местного (муниципального) значения:

- «Дом жилой», г. Калининград, ул. Чайковского, 43;

- «Дом жилой», г. Калининград, ул. Чайковского, 58.

В соответствии со ст.34.1 73-ФЗ (ред. от 21.12.2021) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в защитной зоне запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

 3. Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объектов культурного наследия регионального значения:

- «Здание палаты мер и весов», г. Калининград, ул. Космонавта Леонова, 18;

- «Здание переговорного пункта «Гинденбург», г. Калининград, ул. Космонавта Леонова, 22.

В соответствии с Постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013 года № 386:

В границах ЗРЗ объектов культурного наследия регионального значения не допускается:

1) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, которые являются взрывопожароопасными и потенциально оказывающими отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

2) размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных в исторических габаритах;

3) снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком.

В границах ЗРЗ объектов культурного наследия регионального значения допускается:

1) проведение реконструкции отдельных зданий и строений с изменением их габаритов при сохранении исторических характеристик и соблюдении высотных ограничений;

2) строительство отдельных зданий, строений, сооружений при сохранении характеристик окружающей исторической среды и с использованием традиционной стилистики, строительных материалов и цветовых решений;

3) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

4) снос аварийных и дисгармонирующих объектов.

На территории ЗРЗ объектов культурного наследия регионального значения устанавливаются предельные параметры высоты в соответствии с особыми требованиями для отдельных объектов.

В границах ЗРЗ объектов культурного наследия регионального значения рекомендуется:

1) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

2) вынос промышленных предприятий, строительство на их территориях объектов, соответствующих требованиям регламента.

Хозяйственному освоению земельных участков, расположенных в границах ЗРЗ объектов культурного наследия, должно предшествовать проведение охранных археологических работ (археологических разведок или раскопок) для определения и закрепления границ культурного слоя, сведения о культурном слое необходимо включать в проектную документацию на проведение работ.

Хозяйственному освоению бывших исторических кладбищ, расположенных в границах ЗРЗ объектов культурного наследия, должны предшествовать специальные работы по их изучению, рекультивации, при необходимости –по эксгумации и перезахоронению останков.

Приложение:

- Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил.

Дорофеева Виктория Викторовна

8(4012)92-32-09