

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»
для территории, предусмотренной под образование земельного участка
площадью 2057 кв.м под размещение объекта бытового обслуживания ,
по адресу: г. Калининград, ул. Кировоградская.

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), территория, предусмотренная проектом межевания территории ул. Белорусской, 38-ул. Кировоградской, 53, 55 в Центральном районе г. Калининграда (утвержден постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 04.08.2015 № 1258), под образование земельного участка № 17 площадью 2057 кв.м по адресу: г. Калининград, ул. Кировоградская, расположена в зоне Ж-4 – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- 2-квартирные жилые дома *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня

Офисы

- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- 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)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: <ul style="list-style-type: none"> - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража 	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
8	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) Максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ	м ² м ²	450 (включая площадь застройки)

	<p>смежных земельных участков (при их наличии) *</p> <p>* Площадь земельного участка, образованного ранее и принадлежащего физическому или юридическому лицу на праве собственности, может быть более 1000 кв.м в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реконструкции существующего жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства); - изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид использования «под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)»; - изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на вид использования «реконструкция существующего строения под жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)»; - установленного разрешенного использования земельного участка «под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)» <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 10.09.2014 №257)</i>. 		<p>не более 1000* (включая площадь застройки)</p>
11	<p>Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки*</p> <p>* Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)</i></p>	м ²	250

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

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

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»).

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-3.1 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса (западная часть земельного участка);
- Н-5 – Водоохранные зоны водных объектов (часть земельного участка с южной стороны).

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 городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 01.07.2015 № 205)

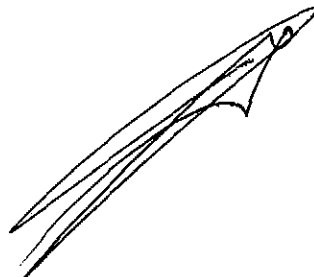
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3 этажа, включая мансардный этаж, согласно градостроительным регламентам территориальной зоны.

Приложение:

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

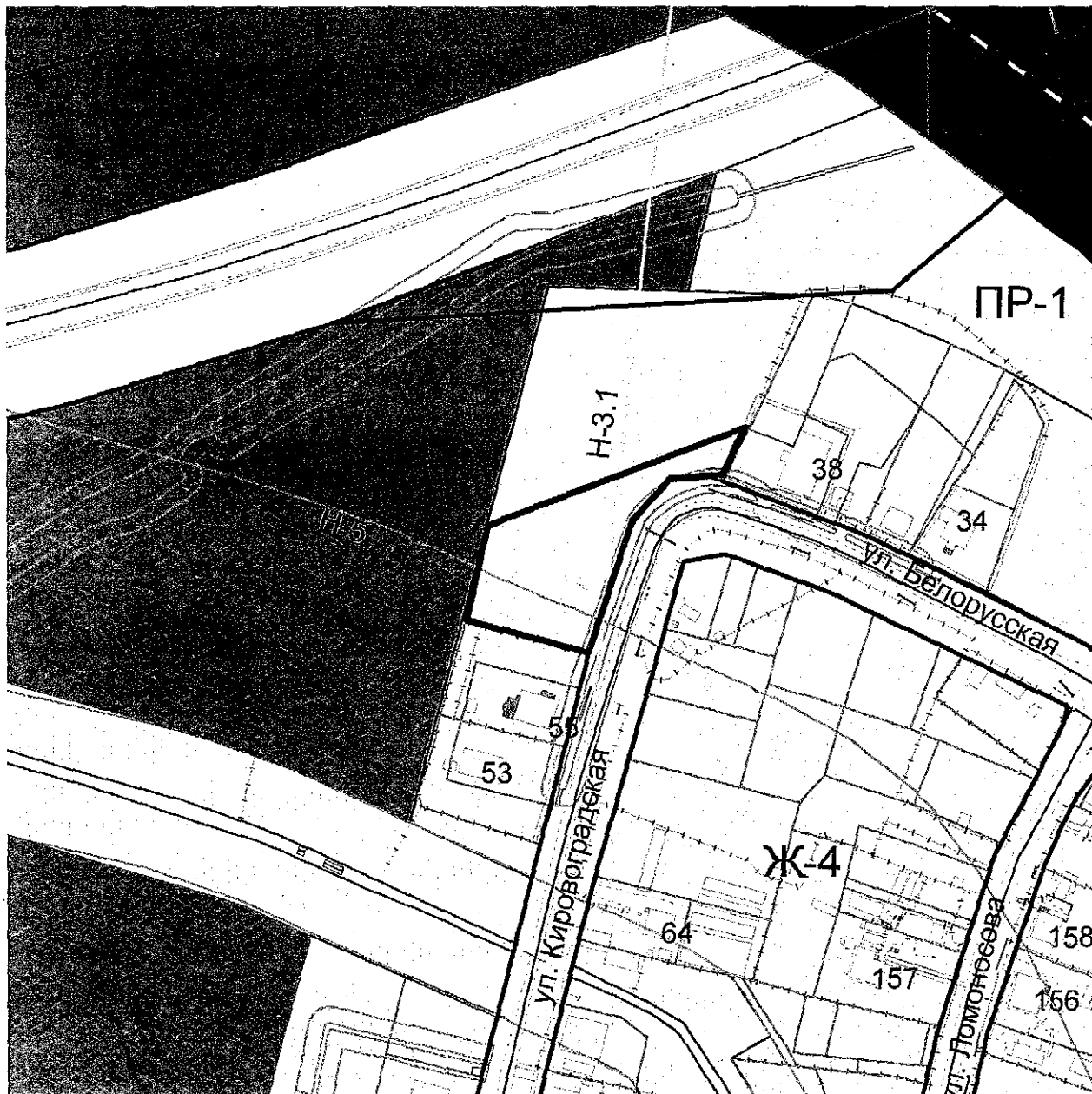
Начальник управления
градорегулирования














Р.В. Миронов

Фрагмент карты градостроительного зонирования
использования и застройки городского округа "Город Калининград"

М 1:2000



-  Ж-4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
-  ПР-1 Зона озеленения специального назначения
-  Т-2 Зона железнодорожного транспорта
-  Н-3.1 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
-  Н-5 водоохранная зона
- СООРУЖЕНИЯ-п
-  здание
-  УЛИЦЫ
-  КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ
-  КРАСНЫЕ ЛИНИИ
-  Территория, предусмотренная под образование земельного участка площадью 2057 кв.м под размещение объекта бытового обслуживания по ул.Кировоградской

УТВЕРЖДАЮ
Начальник управления
градорегулирования
Начальник
управления
Г.В. Миронов
" 16 " 03 2016г.

Условные обозначения

границы рассматриваемого земельного участка по ул. Кировградской

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)

