

ФРАГМЕНТ

Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Калининград»
для земельного участка с кадастровым номером 39:15:120702:96,
по адресу: г. Калининград, ул. Белорусская.

Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009г. №146, земельный участок расположен в зоне **Ж-4 – зоне 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 для зоны Ж-4

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	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	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: - 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	<p>Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)</p> <p>Максимальная площадь земельного участка, образуемого в целях строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), с учетом красных линий, границ 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>м²</p> <p>м²</p>	<p>450 (включая площадь застройки и)</p> <p>не более 1000* (включая площадь застройки и)</p>
9	<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.

Для многоквартирных жилых домов этажностью 2-4 этажа, значащихся в перечне «Условно разрешенные виды использования», применяются параметры, установленные для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 20.06.2016 № 194.)

- 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:

Часть земельного участка расположена в зоне с особыми условиями использования территорий:

- **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 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:

- 3 включая мансардный этаж.

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.

И.о. начальника управления
градорегулирования

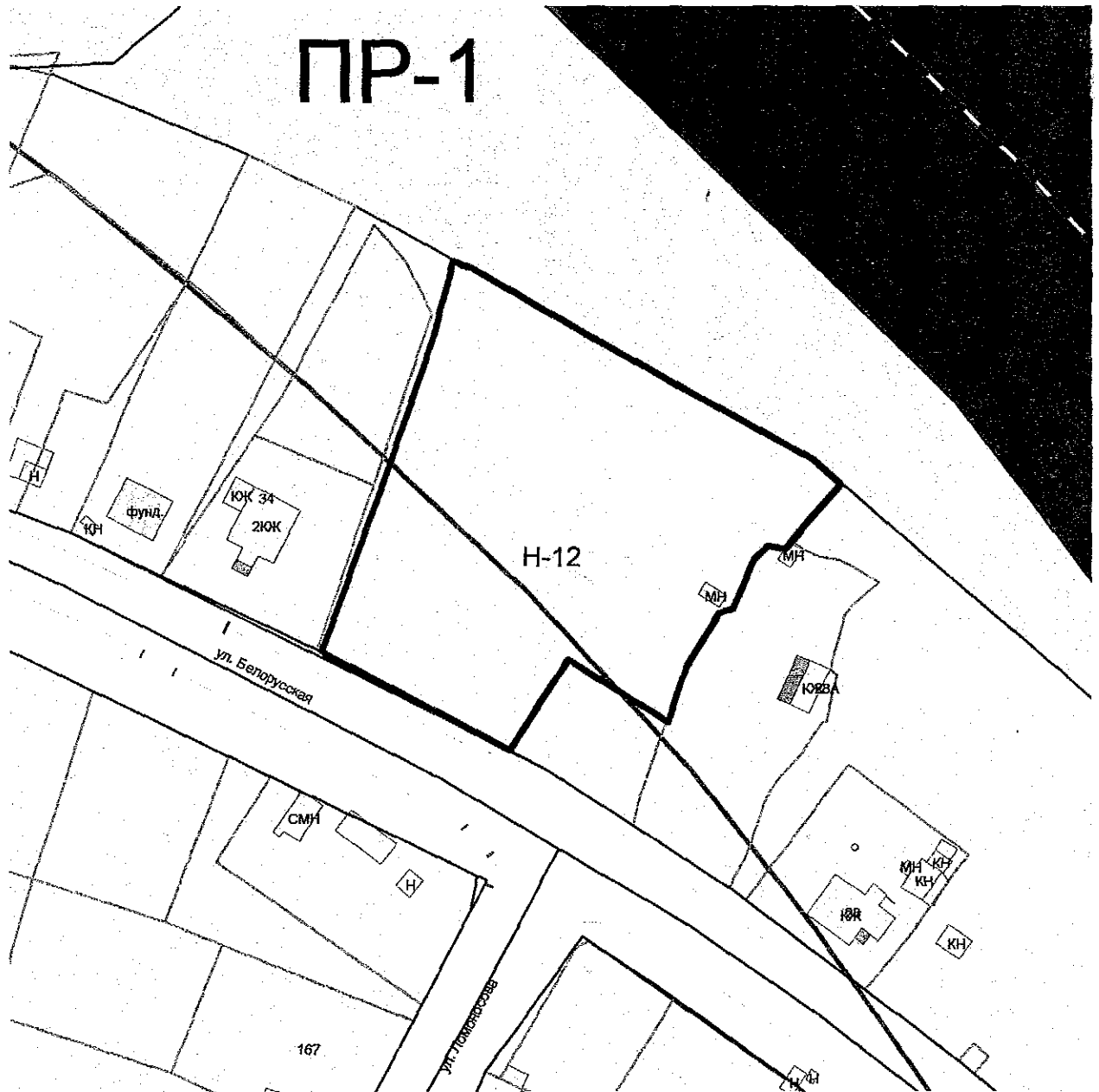


О.Б. Заводчиков



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

М 1:1000



Условные обозначения

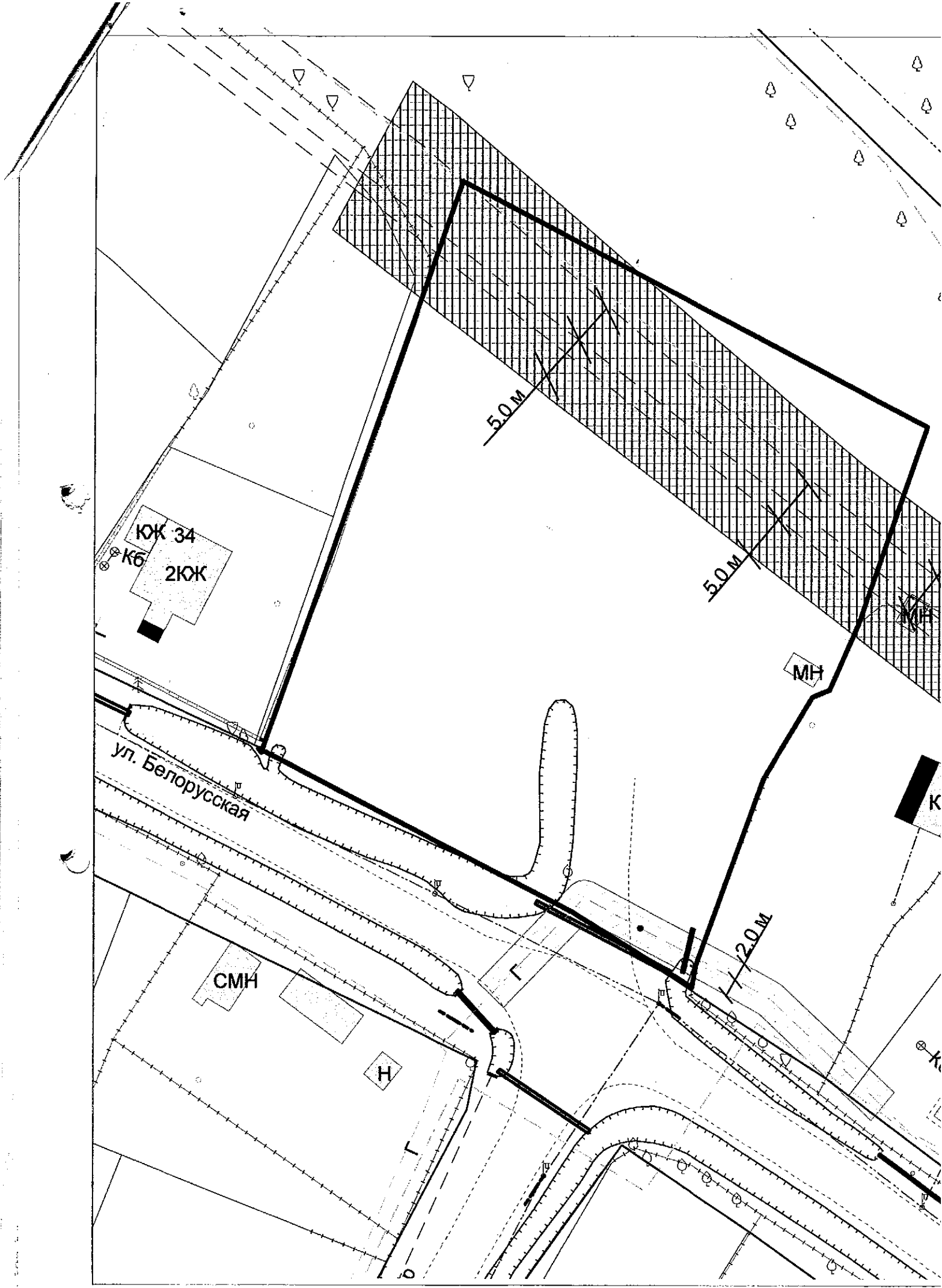
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
- Ж-4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
- Т-2 Зона железнодорожного транспорта
- ПРОЧИЕ ЗОНЫ
- ПР-1 Зона озеленения специального назначения
- СООРУЖЕНИЯ
- здание
- Н-12-Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог
- УЛИЦЫ
- КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- Земельный участок с кадастровым номером
39:15:120702:96, ул. Белорусская

УТВЕРЖДАЮ

И.о. начальника управления
градостроительного регулирования

О.Б. Заводчиков

"05" 05 2017



Условные обозначения



границы рассматриваемой территории

Кн

напорная канализация



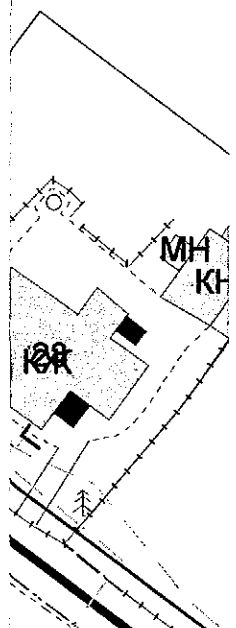
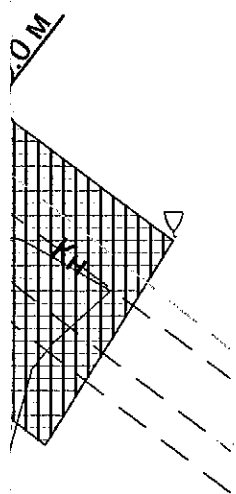
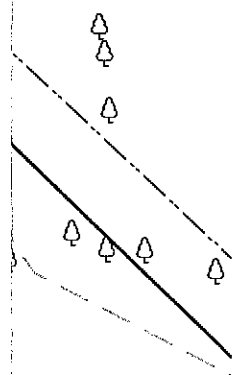
нормативное расстояние от сети напорной канализации до фундаментов зданий и сооружений - 5 метров
/СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"/

Г.н.д.

газопровод подземный низкого давления



охранная зона газопровода - 2 метра от оси газопровода
/Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 20.11.00г. №878)



Охранные зоны инженерных коммуникаций ул. Белорусская	Масшт.	Лист	Листов
	1:500	1	1