

ПРЕЗЕНТАЦИЯ К ПРОЕКТУ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»



Общие сведения о городском округе

- Городской округ «Город Калининград» - административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации.
- Главной особенностью региона является его эксклавное положение по отношению ко всей территории России. Калининградская область отделена от остальной части страны другими государствами (Польшей и Литвой) и имеет выход к Балтийскому морю.
- Город Калининград расположен в Приморской низменности, по берегам реки Преголя, на западе город имеет выход к Калининградскому (Вислинскому) заливу и далее в Балтийское море.
- Город почти полностью окружен Гурьевским городским округом. На северо-западе он граничит с Зеленоградским городским округом, на западе – со Светловским городским округом.
- Город областного значения делится на три внутригородских административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.
- * Рельеф территории города Калининграда низинный, лишь в северо-восточной части города имеются высоты от 25 до 50 метров. Наиболее типичными являются абсолютные отметки, близкие к 10-30 метрам.
- * В городе Калининграде много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний, Поплавок, озеро Лесное, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие, также имеется множество ручьёв.



Цель разработки правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа «Город Калининград», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий городского округа «Город Калининград»;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.



Состав проекта Правил землепользования и застройки городской округ «Город Калининград»

Проект Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» включает в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Проект Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» разработан в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Калининград», утвержденным приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Калининград» № 197 от 17.06.2024.



Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя следующие разделы:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.



Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования содержит:

- 1) границы территориальных зон, установленные настоящими Правилами с учетом требований принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне (за исключением земельных участков, границы которых в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон);
- 2) границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа «Город Калининград»;
- 3) границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия;
- 4) территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;
- 5) территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.



Территориальные зоны

Территориальные зоны определяются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа «Город Калининград»;
- 3) определенных статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.



На территории городского округа «Город Калининград» выделены следующие территориальные зоны:

Индекс	Наименования территориальных и иных зон
Жилые зоны	
Ж-1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
ЖИ-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами исторических районов
Ж-3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
ЖИ-3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов
Ж-4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Общественно-деловые зоны	
О-1	Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона объектов социального назначения
О-3	Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений)
О-4	Зона активного массового отдыха
О-5	Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона
О-6	Зона кампуса (объектов университетского городка)
ОЦ	Зона общественных центров
ИФ	Зона исторических фортов
Общественно-жилая зона	
ОЖ	Зона общественно-жилого назначения
Рекреационные зоны	
Р-1	Зона парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений общего пользования
Р-2	Рекреационная зона парков
Р-3	Зона городских лесов

Индекс	Наименования территориальных и иных зон
Производственные зоны	
П-2	Зона производственных объектов II, III классов опасности
П-3	Зона производственных объектов IV, V классов опасности
П-4	Коммунально-складская зона
Зоны инженерной инфраструктуры	
И	Зона инженерной инфраструктуры
Зоны транспортной инфраструктуры	
Т-1	Зона размещения объектов железнодорожного транспорта
Т-2	Зона размещения объектов автомобильного транспорта
Т-3	Зона размещения объектов водного транспорта
Зоны специального назначения	
Сп-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
Сп-2	Зона специального назначения, связанная с размещением мест перегрузки отходов
Сп-3	Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов
Сп-4	Зона озелененных территорий специального назначения
Зоны сельскохозяйственного использования	
Сх-4	Зона садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ
Сх-5	Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов



Проектом определены следующие территориальные зоны

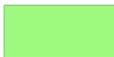
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

	Ж-1 — Зона застройки многоквартирными жилыми домами
	Ж-2 — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	ЖИ-2 — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами исторических районов
	Ж-3 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	ЖИ-3 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов
	Ж-4 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами

ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

	ОЖ — Зона общественно-жилого назначения
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

	Р-1 — Зона парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений общего пользования
	Р-2 — Рекреационная зона парков
	Р-3 — Зона городских лесов

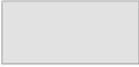
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

	О-1 — Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
	О-2 — Зона объектов социального назначения
	О-3 — Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений)
	О-4 — Зона активного массового отдыха
	О-5 — Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона
	О-6 — Зона кампуса (объектов университетского городка)
	ОЦ — Зона общественных центров
	ИФ — Зона исторических фортов

Проектом определены следующие территориальные зоны

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

 П-2 — Зона производственных объектов II, III классов опасности

 П-3 — Зона производственных объектов IV, V классов опасности

 П-4 — Коммунально-складская зона

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 И — Зона инженерной инфраструктуры

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 Т-1 — Зона размещения объектов железнодорожного транспорта

 Т-2 — Зона размещения объектов автомобильного транспорта

 Т-3 — Зона размещения объектов водного транспорта

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

 Сх-4 — Зона садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ

 Сх-5 — Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

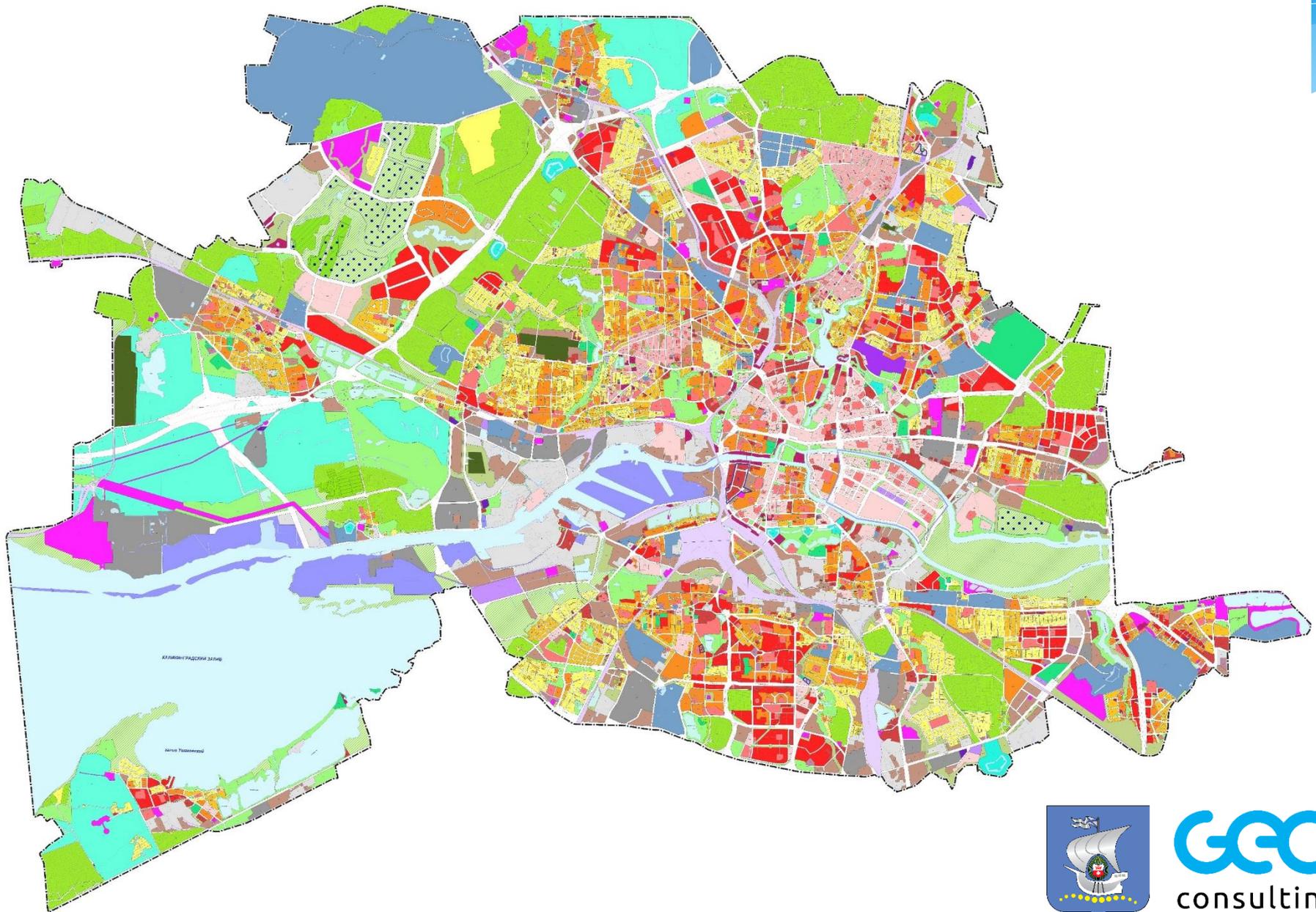
 Сп-1 — Зона специального назначения, связанная с захоронениями

 Сп-2 — Зона специального назначения, связанная с размещением мест перегрузки отходов

 Сп-3 — Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов

 Сп-4 — Зона озелененных территорий специального назначения

Карта градостроительного зонирования



GEO
consulting

Карта зон с особыми условиями использования территорий и границ территорий объектов культурного наследия

Карта зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия содержит:

- 1) границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) границы территорий объектов культурного наследия.



Проектом определены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны охраны объектов культурного наследия:

-  Охранная зона объекта культурного наследия
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Зона охраняемого природного ландшафта

 Защитная зона объекта культурного наследия

 Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

 Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

 Охранная зона линий и сооружений связи

 Приаэродромная территория (граница третьей, пятой и шестой подзон)

 Приаэродромная территория (граница четвертой подзоны)

 Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов

 Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)

 Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

 Водоохранная зона

 Прибрежная защитная полоса

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны:

 Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

 Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

 Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

 Зоны затопления и подтопления

 Санитарно-защитная зона

 Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства

 Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;

 Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

ИНЫЕ ЗОНЫ И ТЕРРИТОРИИ С ОГРАНИЧЕНИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

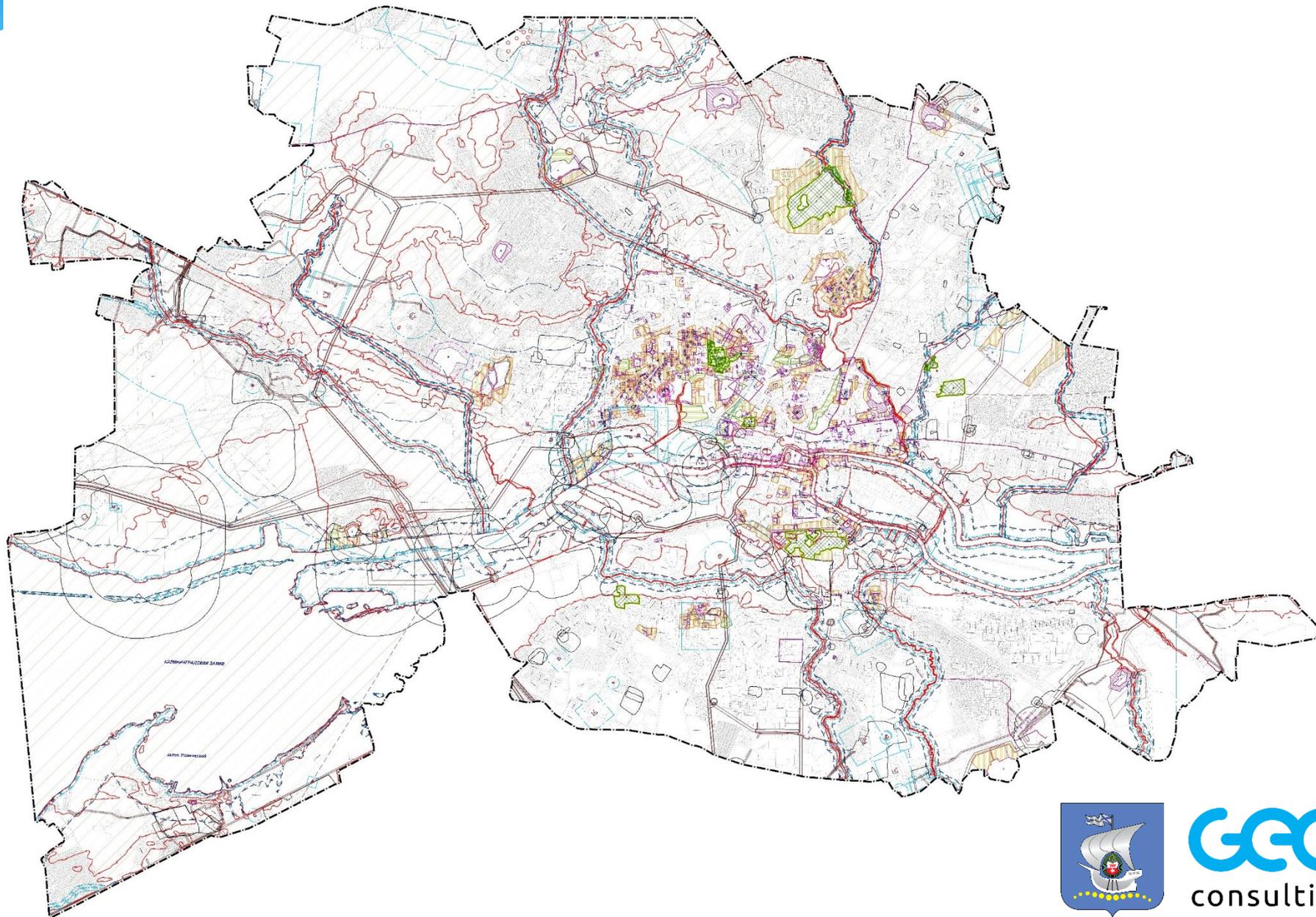
 Особо охраняемые природные территории

 Граница территории объекта культурного наследия



GEO
consulting

Карта зон с особыми условиями использования территорий
и границ территорий объектов культурного наследия



GEO
consulting

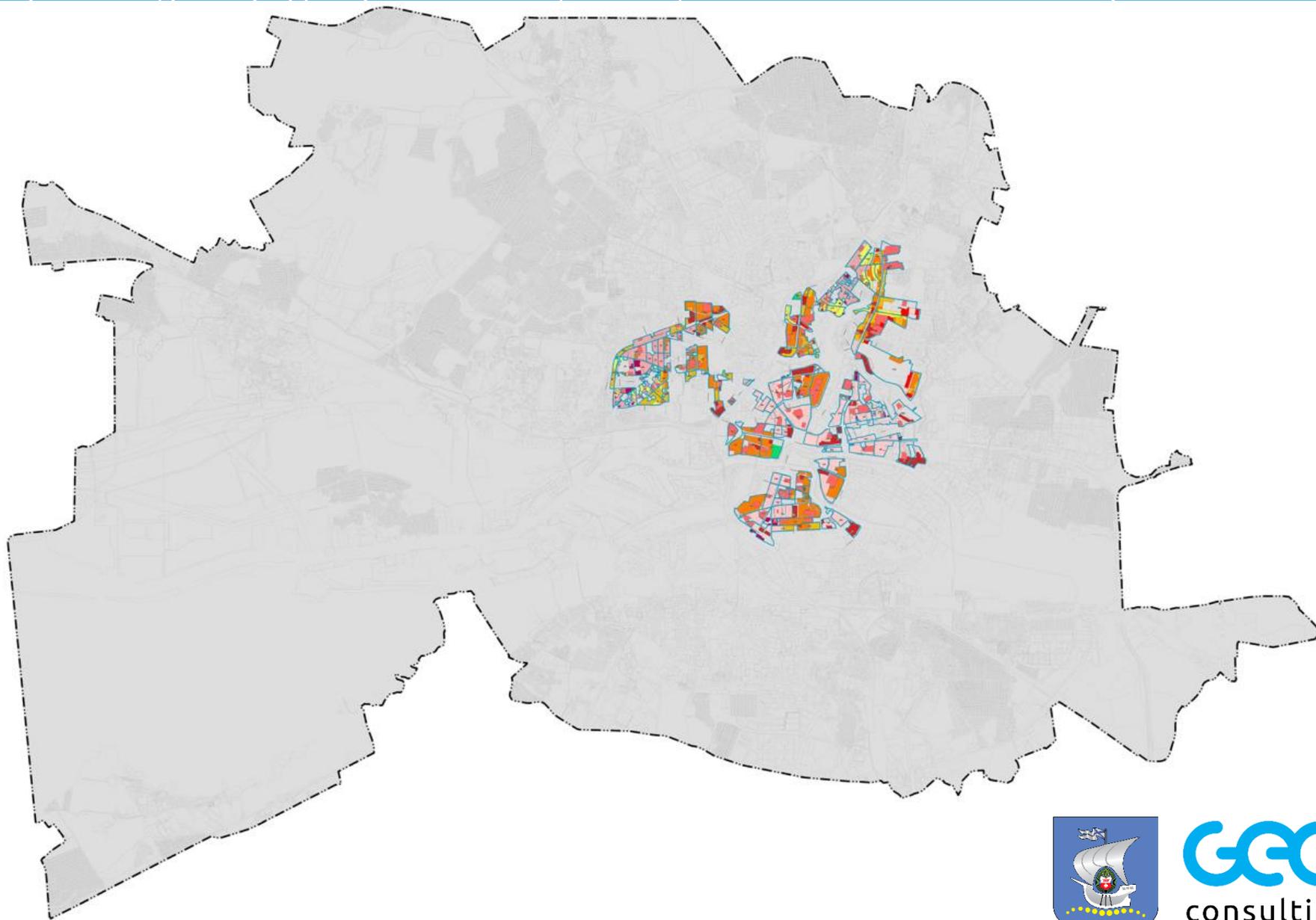
Карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства содержит:

- 1) границы территории, в которых предусмотрены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
- 2) Территориальные зоны, для которых проектом устанавливаются требования к архитектурно-градостроительному облику.

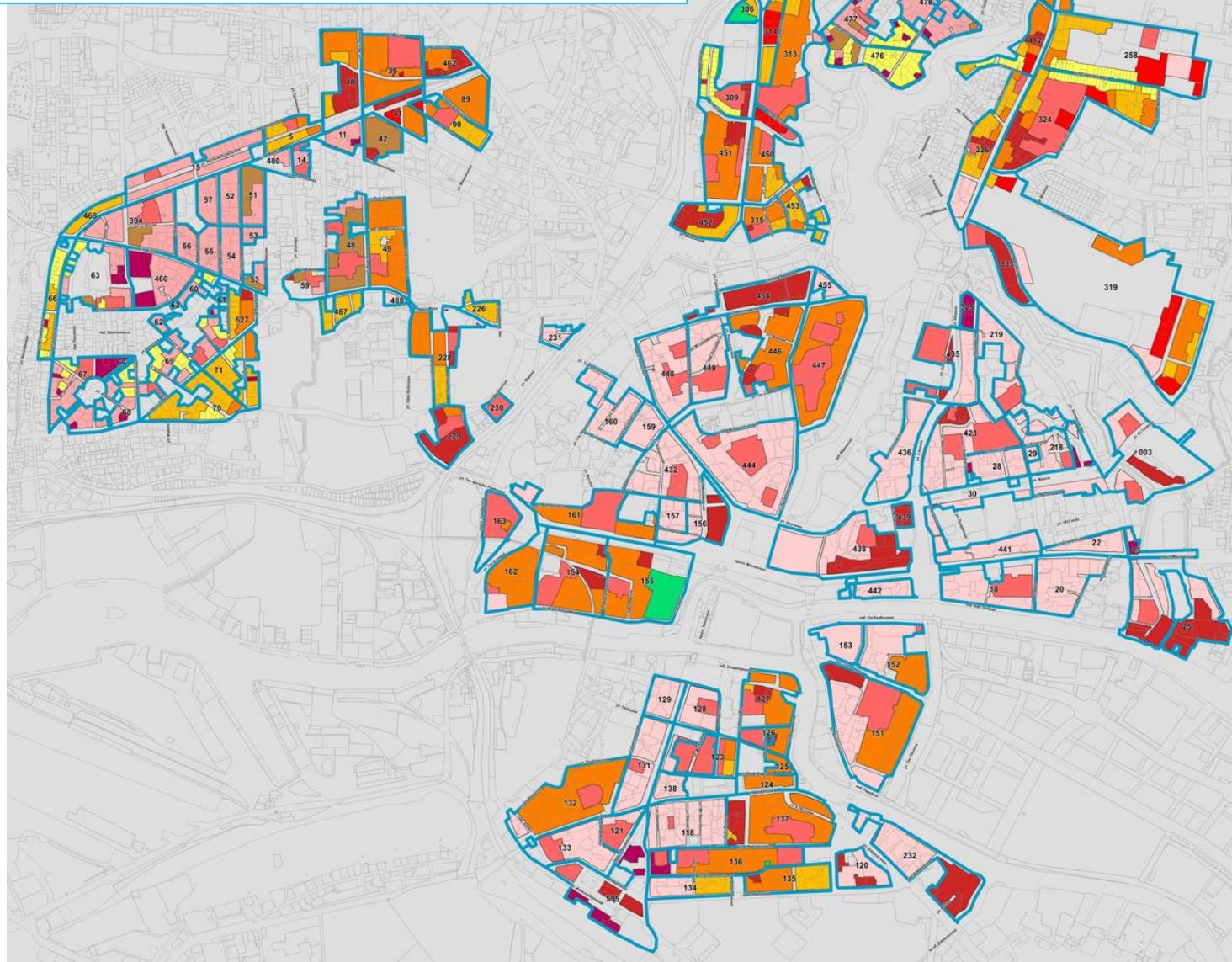


Карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства



GEO
consulting

Фрагмент карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства



Градостроительные регламенты

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
- 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 5) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.



GEO
consulting

Порядок установления территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах городского округа «Город Калининград»;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, границы территорий, применительно к которым предусматриваются требования к архитектурно-градостроительного облику объектов капитального строительства, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Осуществление землепользования и застройки территорий, в границах которых предусматривается комплексное развитие территории

Целями комплексного развития территории являются:

- 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития городского округа «Город Калининград» путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;
- 2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;
- 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городского округа «Город Калининград», повышения территориальной доступности таких инфраструктур;
- 4) повышение эффективности использования территорий городского округа «Город Калининград», в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;
- 5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с Главой X Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

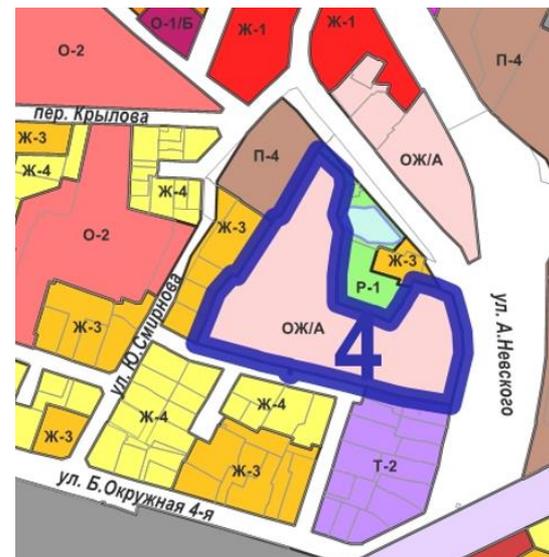
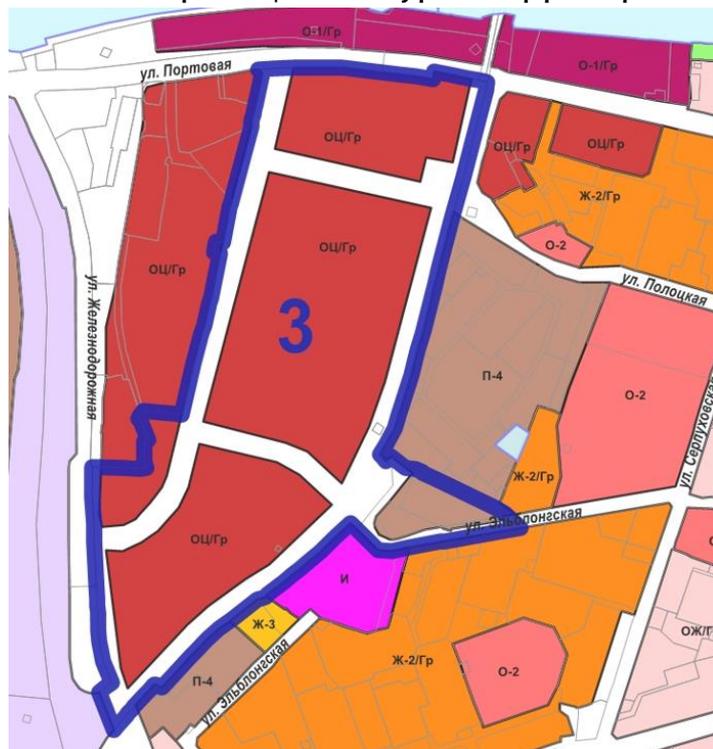


Осуществление землепользования и застройки территорий, в границах которых предусматривается комплексное развитие территории

На территории городского округа

«Город Калининград» осуществляется деятельность по комплексному развитию территорий в пределах территорий, границы которых обозначены на карте градостроительного зонирования:

- 1) территория «Улица Железнодорожная» в границах контуров территориальных зон ОЦ (подзона «Гр») и П-4 (подзона «Гр»)
- 2) территория «Улица Аллея Смелых» в границах контура территориальной зоны ОЖ (подзона «В»);
- 3) территория «Улица Летняя» в границах контуров территориальной зоны Ж-2 (подзона «Б»);
- 4) территория «Ул. А. Невского» в границах контуров территориальной зоны О-2.



Осуществление землепользования и застройки территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства

В соответствии со статьей 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию в границах территорий, установленных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются для территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования в границах территориальных зон:

- 1) Ж-1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- 2) Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 3) ЖИ-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами исторических районов;
- 4) Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- 5) ЖИ-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов;
- 6) Ж-4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- 7) О-1 Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- 8) О-2 Зона объектов социального назначения;
- 9) О-3 Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений);
- 10) ОЦ Зона общественных центров;
- 11) ОЖ Зона общественно-жилого назначения.

Для территорий, в границах которых предусмотрено согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, установлены требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам, которые изложены в проекте правил землепользования и застройки.

