

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ № РФ-39-2-01-0-00-2021-0842/П от 02.04.2021

Р Ф - 3 9 - 2 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 1 - 2 9 6 5 / П

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:**

запроса вх. № 20210908-003-386 от 08.09.2021 г. Дрохнерис Г.А. (по доверенности от ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

**Калининградская область**

(Субъект Российской Федерации)

**городской округ «Город Калининград»**

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

**г. Калининград, пр-кт Калинина.**

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1. статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

**39:15:140421:325 от 27.06.2019**

Площадь земельного участка:

**10 197 кв. м.**

Градостроительный план подготовлен:



М.П. (подпись)

Добшикова Т.В. / (расшифровка подписи)

Директор государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» / (должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Дата « 17 » 09 2021 г. (дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

(подпись)

Арехта А.А. / (расшифровка подписи)

Заместитель начальника отдела подготовки ГПЗУ государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» / (должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(подпись)

Сушкова А.А. / (расшифровка подписи)

Инженер 1-ой категории отдела подготовки ГПЗУ государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» / (должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	352906.92	1190017.66
2	352908.93	1190061.42
3	352903.79	1190063.30
4	352893.24	1190063.80
5	352894.68	1190086.65
6	352852.48	1190089.32
7	352851.36	1190066.44
8	352850.98	1190056.75
9	352863.77	1190056.06
10	352866.74	1190042.78
11	352847.53	1190042.56
12	352847.87	1190047.47
13	352823.76	1190048.72
14	352824.04	1190051.62
15	352816.51	1190051.77
16	352816.44	1190048.50
17	352815.77	1190048.53
18	352805.70	1190048.98
19	352802.98	1190049.06
20	352800.25	1189968.80
21	352808.19	1189962.80
22	352878.28	1189960.11
23	352878.22	1189966.94
24	352878.68	1189983.21
25	352896.32	1189984.87
26	352906.55	1189985.42
27	352906.74	1190009.62

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**№ 1 Нежилое здание – 13 объектов;**

**№ 2 Сооружение (тепловая магистраль РТС Дюнная) – 1 объект.**

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

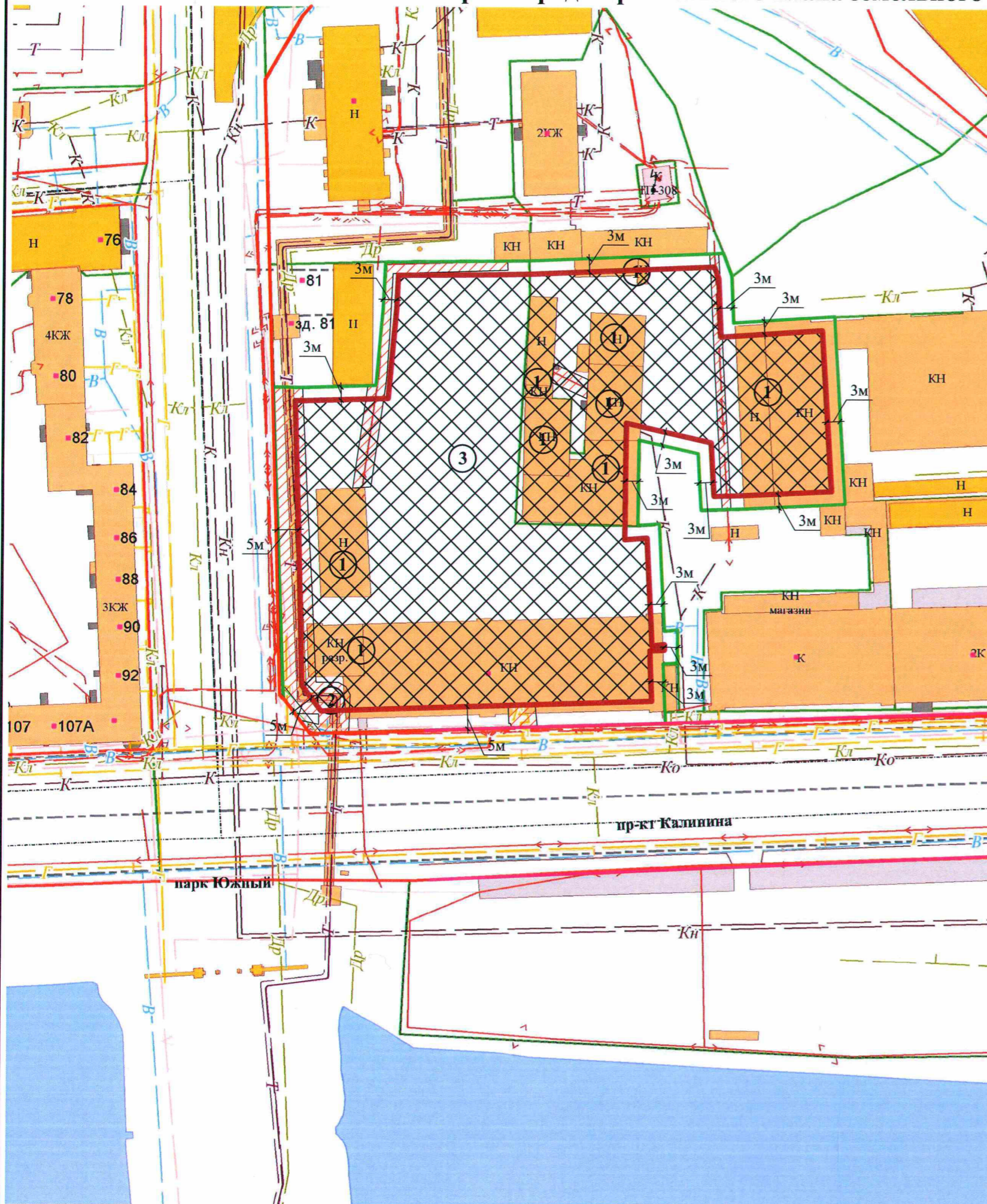
Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории:

**Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 10.10.2016 № 1478 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающего размещение линейного объекта «Реконструкция тепловой сети от ТК 10-2 до ТК 10-13 от ул. Октябрьской до железнодорожных путей (ориентир ул. Дюнная) в Московском районе г. Калининграда»**

Со дня вступления в силу действующих Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (далее - Правил) документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей Правилам.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

# Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)



## Условные обозначения:

- Граница земельного участка
- Красная линия
- Проектная красная линия
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- 3 Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

## Примечание:

Минимальные отступы от границ земельного участка для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, отображены в Приложении 1 ГПЗУ.

Минимальные отступы от границ земельных участков могут не применяться в условиях реконструкции объектов капитального строительства, построенных ранее на законных основаниях, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

## Границы зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона инженерных коммуникаций;
- охранный зона инженерных коммуникаций (согласно сведениям ЕГРН);

- весь земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Равелин "Фридрихланд": редюит, капонир, полукапонир", середина XIX века (ЗРЗ-3);
- весь земельный участок расположен во втором и в третьем поясах зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (согласно Генеральному плану городского округа "Город Калининград");
- весь земельный участок расположен в приаэродромной территории, в зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск" (проект);
- информация об ограничениях в использовании земельного участка см. п. 5,6,7 ГПЗУ.

## Экспликация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)

- 1 Нежилое здание
- 2 Сооружение (тепловая магистраль РТС Дюнная) КН 39:15:000000:7415

- ЛЭП низкого напряжения
- Электрокабель высокого напряжения
- Т Теплопровод подземный
- В Водопровод подземный
- Г Газопровод низкого давления
- Канализация связи

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости" 16.09.2021 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования

Площадь участка 10 197 кв.м.		Вх. № 20210908-003-386 от 08.09.2021 г.			
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:15:140421:325					
Зам. нач. отд.	Арехта А.А.	Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Калинина.	Масштаб	Лист	Листов
Инженер I кат.	Сушкова А.А.		1:1000	1	1
Должность	Фамилия	Подпись	ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости"		

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:**

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

**«ОЖ» – Зона общественно-жилого назначения (подзона А)**

Зона ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных домов, объектов общественного назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Установлен градостроительный регламент.

**2.1** Решение городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 г. № 339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих изменений).

(наименование представительного органа местного самоуправления, утвердившего правила землепользования и застройки, вид и наименование нормативного правового акта об утверждении правил землепользования и застройки)

**2.2 Информация о видах разрешенного использования земельного участка:**

Перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков: **см. Приложение 1 ГПЗУ.**

Перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков: **см. Приложение 1 ГПЗУ.**

Вспомогательные виды разрешенного использования: **не установлены.**

**2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
См. Приложение 1 ГПЗУ	См. Приложение 1 ГПЗУ	См. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	—	см. Приложение 1 ГПЗУ





**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:**

№ п/п	Наименование ограничения (обременения)	Расположение	Площадь (кв.м)	Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения (обременения)
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	частично	1 256	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
2	Граница охранной зоны КЛ ХХIII-308 (Инв. № 542878911, 542878913) (39:15-6.4745) (согласно сведениям ЕГРН)	частично	11	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
3	Граница охранной зоны КЛ15 10 кВ РП-23 - ТП-308 (Инв. № 542930309) (39:15-6.7475) (согласно сведениям ЕГРН)	частично	15	
4	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Равелин «Фридланд»: редкуит, капонир, полукапонир», середина XIX века (ЗРЗ-3)	весь	10 197	Постановление Правительства Калининградской области № 519 от 03.09.2018 «Об утверждении границ охраны объекта культурного наследия регионального значения «Равелин «Фридланд»: редкуит, капонир, полукапонир, полукапонир», особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»
5	Второй пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	весь	10 197	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»; Генеральный план городского округа «Город Калининград»
6	Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	весь	10 197	
7	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск"	весь	10 197	Сайт Министерства обороны РФ: <a href="http://mil.ru/pubartwide.htm?id=12186627%40cmsArticle">http://mil.ru/pubartwide.htm?id=12186627%40cmsArticle</a>

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
		Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
		1	2	3
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	—	—	—
2	Граница охранной зоны КЛ ХХIII-308 (Инв. № 542878911, 542878913) (39:15-6.4745) (согласно сведениям ЕГРН)	1	352819.57	1189962.36
		2	352822.14	1189962.26
		3	352820.11	1189962.55
3	Граница охранной зоны КЛ15 10 кВ РП-23 - ТП-308 (Инв. № 542930309) (39:15-6.7475) (согласно сведениям ЕГРН)	1	352802.50	1190034.83
		2	352801.66	1190010.19
		3	352802.00	1190010.76
		4	352802.50	1190034.83
		5	352800.25	1189968.80
		6	352808.19	1189962.80

		7	352809.49	1189962.75
		8	352800.30	1189970.29
		9	352800.25	1189968.80
		10	352820.11	1189962.55
		11	352819.57	1189962.36
		12	352822.14	1189962.26
4	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Равелин «Фридланд»: редюит, капонир, полукапонир», середина XIX века (ЗРЗ-3)	См. характерные точки границ земельного участка		
5	Второй пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения			
6	Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения			
7	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск"			

**7. Информация о границах публичных сервитутов: Информация отсутствует.**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок - квартал.**

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа.**

**Водоснабжение**

(тип инженерно-технического обеспечения)

**Информация о технических условиях не представлена.**

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

**Ливневая канализация**

(тип инженерно-технического обеспечения)

**Информация о технических условиях не представлена.**

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

**Теплоснабжение**

(тип инженерно-технического обеспечения)

**Информация о технических условиях не представлена.**

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: Решение городского Совета депутатов Калининграда от 20.05.2015 г. № 161 «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих решений).**



**11. Информация о красных линиях:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	352978,06	1189996,78
2	352921,51	1189958,66
3	352809,21	1189962,03
4	352800,23	1189968,81
5	352800,95	1189986,37

**Примечание:** Архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства должно осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов (СНиП, СП, СанПиН и т.д.).

**Градостроительный план земельного участка утрачивает силу:**

- при изменении границ земельного участка;
- при изменении документов территориального планирования и градостроительного зонирования применительно к рассматриваемому земельному участку.

**Зона «ОЖ» - Зона общественно-жилого назначения (подзона А)**

1. Зона ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных домов, объектов общественного назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Малозэтажные многоквартирные дома	Хозяйственные постройки, теплицы, оранжереи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Малозэтажные дома специализированного жилищного фонда	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Малозэтажные общежития	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажные многоквартирные дома	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Среднеэтажные дома специализированного жилищного фонда	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Среднеэтажные общежития	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажные многоквартирные дома	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Многоэтажные дома специализированного жилищного фонда	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Многоэтажные общежития	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
2.7	Обслуживание жилой застройки	Здания и (или) помещения для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта
		Пункты питания малоимущих граждан	Не устанавливается
		Почтовые отделения и телеграф	Гаражи для служебного автотранспорта
		Благотворительные организации, клубы по интересам	Не устанавливается
		Раздаточные пункты молочных кухонь	Не устанавливается
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			инфраструктуры
		Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
		Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала менее 800 кв.м	Не устанавливается
		Кафе, кофейни, закусочные, столовые с количеством посадочных мест не более 50	Не устанавливается
3.1	Коммунальное обслуживание	Офисные здания организаций, оказывающих коммунальные услуги	Не устанавливается
		Объекты инженерной инфраструктуры районного или квартального значения	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения
		Общественные уборные	Не устанавливается
3.2	Социальное обслуживание	Службы социальной помощи	Не устанавливается
		Службы занятости населения	Не устанавливается
		Дома престарелых	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта
		Дома ребенка	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта
		Детские дома	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, учебные, лабораторные, спортивные корпуса детских домов
		Пункты ночлега для бездомных граждан	Хозяйственные постройки
		Службы психологической и бесплатной юридической помощи	Не устанавливается
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки	Не устанавливается
		Похоронные бюро	Не устанавливается
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается
		Конторы по прокату автомобилей	Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, без возможности техобслуживания и мойки машин
		Пункты проката автомобилей с технической базой	Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			обслуживания автомобилей
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулатории и поликлиники всех видов, женские консультации	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Молочные кухни	Не устанавливается
		Раздаточные пункты молочных кухонь	Не устанавливается
		Диспансеры без стационарных подразделений, в том числе диспансеры государственной и муниципальной системы здравоохранения	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта
		Лечебно-профилактические центры всех видов без стационарных подразделений	Не устанавливается
		Бюро медико-социальной экспертизы, медицинской статистики	Не устанавливается
		Центры гигиены и эпидемиологии, гигиенического образования населения, центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора	Гаражи для служебного и специального транспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		Объекты для размещения образовательных организаций высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.6	Культурное развитие	Музеи, художественные галереи, выставочные залы	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Дворцы и дома культуры	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Библиотеки, архивы	Не устанавливается
		Театры, филармонии	Не устанавливается
		Кинотеатры и кинозалы	Не устанавливается
		Культурно-досуговые центры	Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8	Общественное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9	Обеспечение научной деятельности	Объекты научных и научно-исследовательских организаций без опытной и (или) производственной базы	Не устанавливается
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.1	Деловое управление	Офисы	Не устанавливается
4.4	Магазины	Объекты для размещения магазинов всех типов	Не устанавливается

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты для размещения банков, отделений банков, офисов страховщиков	Не устанавливается
4.6	Общественное питание	Предприятия общественного питания всех типов	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.8	Развлечения	Танцевальные залы открытого доступа, ночные клубы	Не устанавливается
		Боулинги	Не устанавливается
		Залы игровых автоматов	Не устанавливается
4.9	Обслуживание автотранспорта	Гаражи и стоянки автомобилей вместимостью от 30 до 500 парковочных мест	Не устанавливается
		Автомобильные мойки	Не устанавливается
5.1	Спорт	Спортивные корпуса	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Спортивные клубы	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Бассейны	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Физкультурно-оздоровительный комплекс	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Спортядра	Не устанавливается
		Крытые теннисные корты	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Площадки и сооружения для занятий физкультурой и спортом	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Фитнес-центры (фитнес-клубы)	Не устанавливается
7.2	Автомобильный транспорт	Транспортно-пересадочные узлы	Не устанавливается
		Перехватывающие стоянки	Не устанавливается
		Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается
7.3	Водный транспорт	Объекты капитального строительства речных портов, причалов, пристаней	Не устанавливается

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		Объекты обеспечения навигации	Не устанавливается
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
9.3	Историко-культурная деятельность	Мемориальные захоронения	Не устанавливается
		Памятники, мемориалы	Не устанавливается
11.1	Общее пользование водными объектами	Не устанавливается	Не устанавливается
11.3.	Гидротехнические сооружения	Берегоукрепительные сооружения	Не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети	Не устанавливается
		Скверы	Не устанавливаются
		Спортивные площадки	Не устанавливаются
12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора мусора для вторичной переработки	Не устанавливается

3. Перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан	Не устанавливается
3.7	Религиозное использование	Культовые здания и сооружения	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Специализированные объекты для благотворительной и культурно-просветительской деятельности религиозных организаций	Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.10.2	Приюты для животных	Ветеринарные госпитали, ветеринарные аптеки	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Гостиницы и приюты для животных	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры

**Примечание:**

Предельный максимальный размер земельного участка под размещение объектов капитального строительства, под существующими объектами (в том числе существующими жилыми домами (объектами индивидуального жилищного строительства), гаражами) устанавливается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Размер земельного участка, образуемого в отсутствие проекта межевания территории, принимается в соответствии с градостроительным регламентом.

Минимальные отступы от границ земельных участков могут не применяться в условиях реконструкции объектов капитального строительства, построенных ранее на законных основаниях, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от зданий до красных линий улиц, который составляет 5 метров, и минимального отступа от красных линий проездов, который составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки, устройства мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства) существующих объектов капитального строительства (за исключением объектов, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие Правил. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до красных линий, которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

Нормы расчета приобъектных стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калининградской области. Приобъектные стоянки для обслуживания объектов нежилого назначения, встроенных в многоквартирные дома, могут располагаться за пределами участков многоквартирных домов, в том числе в пределах улично-дорожной сети.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрены следующими пунктами Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»: пункты 3-5 статьи 23, пункты 2-10, 14 статьи 24, пункт 3 статьи 25; пункты 1-5, 17, 19, 20 статьи 26.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 69 и 70 настоящих Правил.

5. Для зоны ОЖ в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, ГР. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.





№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон						
		код	наименование	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
2.1	от красной линии улицы, метры	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	5,0 (для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежит установлению)						
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка							
		2.6	Многоэтажная жилая застройка							
		-	прочие	не подлежит установлению						
2.2	от красной линии проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0						
2.3	от границы земельного участка, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0						
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:									
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	2.7	Обслуживание жилой застройки	10,0						
		3.1	Коммунальное обслуживание	10,0						
		3.3	Бытовое обслуживание	10,0						
		3.7	Религиозное использование	не подлежит установлению (н.п.у.)						
		-	прочие	27,0; 26,0 – в границах	14,0	56,0 *; 26,0 – в границах	20,0	30,0; 26,0 – в границах	43,0 *; 26,0 – в границах	Ж подзоны

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзона							
		код	наименование	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
3.1	минимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	подзоны ГР	н.п.у.	границах подзоны ГР	подзоны ГР		ГР		ГР
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	17,0	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.
		2.6	Многоэтажная жилая застройка	17,0	н.п.у.	26,0	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.
		-	прочие	н.п.у.	н.п.у.	26,0	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.	н.п.у.
3.3	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства	-	все виды разрешенного использования				7,0				
4	Максимальный процент застройки	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				50,0				
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка				60,0				
		2.6	Многоэтажная жилая застройка				40,0				
		3.8	Общественное управление				70,0				
		4.1	Деловое управление				70,0				
4.5	Банковская и страховая				70,0						



№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзона									
		код	наименование	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж			
		2.6	Многоэтажная жилая застройка				20,0						
		3.8	Общественное управление				10,0						
		4.1	Деловое управление				10,0						
		4.5	Банковская и страховая деятельность				10,0						
		4.6	Общественное питание				10,0						
		4.7	Гостиничное обслуживание				15,0						
		5.1	Спорт				10,0						
		-	прочие				не подлежит установлению						
5.5	максимальный процент застройки подземной части земельного участка	-	все виды разрешенного использования				90,0						
5.6	удельный показатель земельной доли	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				по приложению № 4						
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка				по приложению № 4						
		2.6	Многоэтажная жилая застройка				по приложению № 4						
		-	прочие				не подлежит установлению						
5.7	допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной	-	все виды разрешенного использования	6,0	4,0	6,0 (при условии, что макси- мальная высота объекта с учетом превы- шения	6,0 (при условии, что макси- мальная высота объекта с учетом превы- шения не	6,0	6,0 (при условии, что макси- мальная высота объекта с учетом превы- шения не более 32,0	6,0 (при условии, что макси- мальная высота объекта с учетом превы- шения не более 32,0	6,0 (при условии, что макси- мальная высота объекта с учетом превы- шения не более 32,0		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзона						
		код	наименование	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
	крышей, метры					не более 32,0 м)	более 32,0 м)		м)	м)

**Примечания:**

1. При определении минимальной площади земельного участка для размещения почтовых отделений и телеграфов (код 2.7), амбулаторий и поликлиник всех видов, женских консулгатай, молочных кухонь (код 3.4.1), объектов дошкольных образовательных организаций (код 3.5.1), объектов профессиональных образовательных организаций (код 3.5.2), максимальной площади земельных участков для размещения гаражей и стоянок автомобилей, перехватывающих стоянок (код 4.9) необходимо руководствоваться приложением № 4.3 к настоящим Правилам.

2. н.п.у. – не подлежит установлению.

3. Для подзоны 3 применять следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений:
- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;
- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 88 метров;
- максимальный процент застройки – 70 %;
- максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный процент озеленения – 15 %;
- размеры земельных участков – не подлежат установлению.

4. Для подзоны ГР применять предельные параметры, указанные в настоящей части.

\* Разработка проектной документации на объекты высотой более 30 метров должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготовляемого по итогам рассмотрения проектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

\*\* Разработка проектной документации на объекты этажностью более 9 этажей должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготовляемого по итогам рассмотрения проектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

7. В границах территориальной зоны ОЖ предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в статье 71 настоящих Правил.

Минимальная площадь при формировании земельного участка для размещения отдельных объектов определяется по нижеследующей таблице:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства	Единицы измерения мощности объекта	Значение мощностных характеристик	Значение для расчета площади земельного участка на единицу мощности	Допускаемые коэффициенты сокращения / увеличения площади для отдельных территориальных зон
2.7, 3.2	Почтовые отделения и телеграф	Численность обслуживаемого населения, тыс. чел.	до 9,0	700 – 800 кв.м. на 1 объект	0,70 – в условиях реконструкции в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС, ЖИ-1, ЖИ-2 0,40 – в территориальных зонах ОД, ОЦ, ОЖ, РЦ
			от 9,0 до 18,0	900 – 1000 кв.м. на 1 объект	
			от 18,0 до 25,0	1100 – 1200 кв.м. на 1 объект	
3.4.1	Амбулатории и поликлиники всех видов, женские консультации	100 посещений в смену	менее 100 посещений в смену	1000 кв.м., рекомендуется размещать во встроенных помещениях в зданиях иного функционального назначения	0,80 – в условиях градостроительной реконструкции в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС, ЖИ-1, ЖИ-2 0,70 – в территориальных зонах ОЖ
			свыше 100 посещений в смену	1000 кв.м., но не менее 2000 кв.м. на объект	
3.4.1	Молочные кухни	1000 порций в сутки на 1 ребенка до года		150 кв.м., но не менее 1500 кв.м. на 1 объект	0,80 – в условиях градостроительной реконструкции в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС, ЖИ-1, ЖИ-2 0,70 – в территориальных зонах ОЖ
3.4.2	Станции скорой медицинской помощи	1 автомобиль	1 – 50	500 кв.м, не менее 1000 кв.м. на 1 объект	0,80 – в условиях градостроительной реконструкции в территориальных зонах ОС
3.5.1	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	1 место	до 100	40 кв.м.	0,75 – в условиях градостроительной реконструкции в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС; 0,70 – в территориальных зонах ОЖ
			100 - 500	35 кв.м.	
			свыше 500	30 кв.м.	
3.5.1	Объекты для размещения общеобразовательных	1 учащийся в школе	40 - 400	50 кв.м.	0,80 – в условиях градостроительной реконструкции в территориальных зонах
			401 - 500	60 кв.м.	
			501 – 600	50 кв.м.	
			601 - 800	40 кв.м.	

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства	Единицы измерения мощности объекта	Значение мощностных характеристик	Значение для расчета площади земельного участка на единицу мощности	Допускаемые коэффициенты сокращения / увеличения площади для отдельных территориальных зон
	организаций		801 – 1100	33 кв.м.	Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС; 0,75 – в территориальных зонах ОЖ
			1101 - 1500	21 кв.м.	
			1501 – 2000	17 кв.м.	
			свыше 2000	16 кв.м.	
		1 учащийся в школе-интернате	200 – 300	70 кв.м.	
			301 – 500	65 кв.м.	
			свыше 500	45 кв.м.	
3.5.2	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	1 учащийся	до 300	75 кв.м.	0,70 – в условиях градостроительной реконструкции территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС; 0,65 – в территориальных зонах ОЖ

Значения удельного показателя земельной доли для различных видов разрешенного использования приведены ниже:

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Значения удельной земельной доли (УЗД) при этажности (эт.) многоквартирного дома (количестве надземных этажей)				
код	Наименование по классификатору		эт.	1	2	3	4
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	эт.	1	2	3	4
			УЗД	2,08	1,15	0,84	0,69
2.5.	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажные многоквартирные дома	эт.	5	6	7	8
			УЗД	0,59	0,52	0,47	0,45
2.6.	Многоэтажная (высотная) жилая застройка	Многоэтажные многоквартирные дома	эт.	9	10	11	12
			УЗД	0,38	0,36	0,44	0,41
			эт.	13	14	15	16
			УЗД	0,39	0,37	0,36	0,34





24.05.2020

