

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ № RU39301000-706-2019/А от 30.04.2019 г.

Р Ф - 3 9 - 2 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 1 - 3 9 2 8 / П

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. № 20211021-001-336 от 21.10.2021 г. Авраменко А.Г. (по доверенности от ООО «Патефон»)

(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. Ленинский - ул. Портовая.**

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:

**39:15:151402:265 от 06.08.2014**

Площадь земельного участка:

**8 797 кв.м.**

Градостроительный план подготовлен:



(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 « 11 » 11 2021 г.

(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

(подпись)

Попова М.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела подготовки ГПЗУ государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(подпись)

Штокало О.И.  
(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	353869.69	1189250.17
2	353851.44	1189245.17
3	353845.60	1189242.95
4	353822.90	1189235.57
5	353812.35	1189228.59
6	353800.21	1189223.86
7	353812.60	1189167.63
8	353816.04	1189148.99
9	353902.87	1189159.87
10	353903.61	1189179.38
11	353904.71	1189207.70
12	353905.80	1189229.23
13	353906.60	1189243.68
14	353906.03	1189249.16
15	353904.25	1189258.57

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**№2 Нежилое здание (Административно-торговое здание со встроенной автостоянкой) - 1 объект;**

**№3 Нежилое здание - 1 объект;**

**№4 Сооружение (сети водопровода (участок 9) - 1 объект.**

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

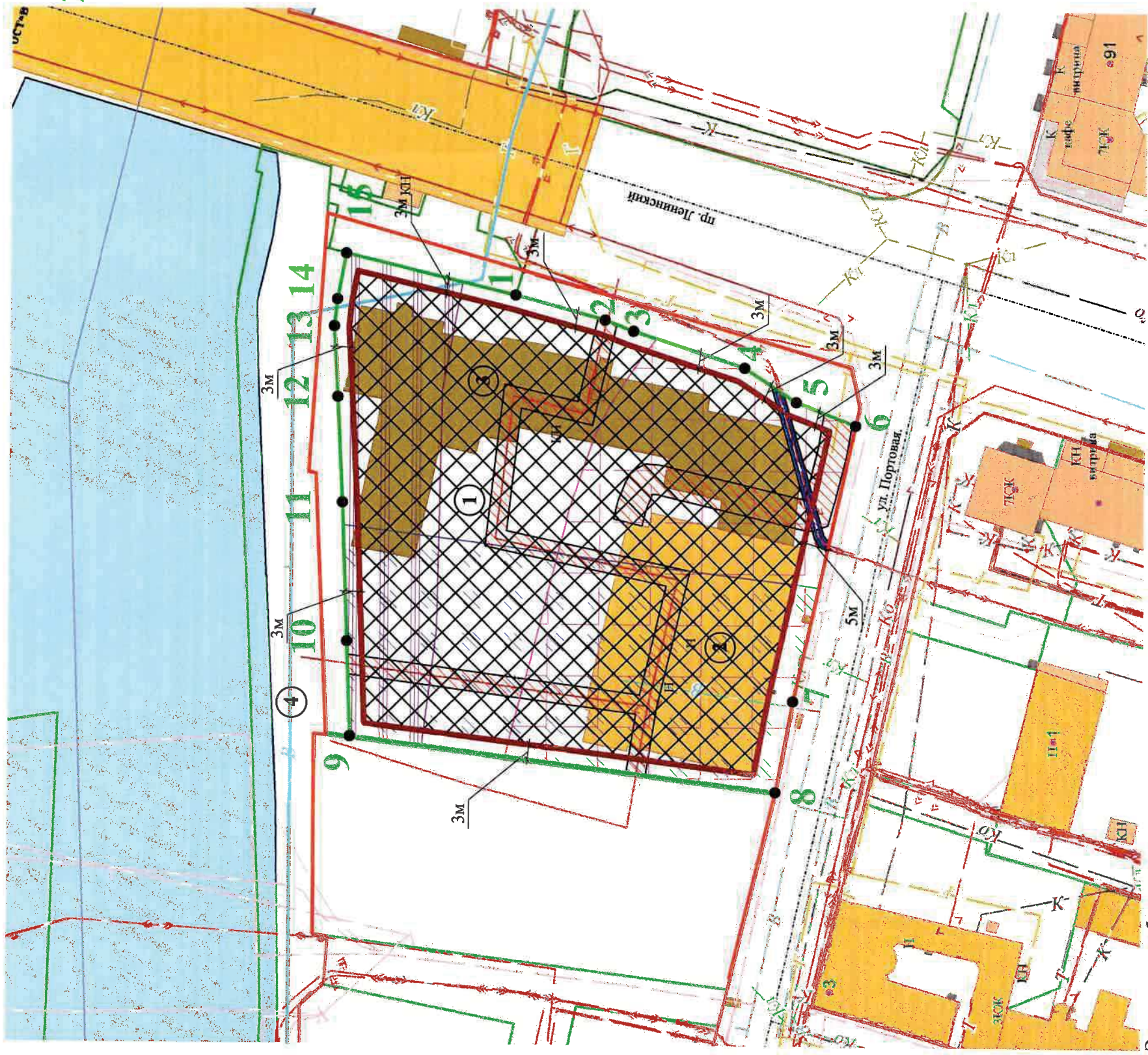
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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

(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)



- Экспликация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)**
- 2 Нежилое здание (Административно-торговое здание со встроенной автостоянкой)  
КН: 39:15:151402:379
  - 3 Нежилое здание
  - 4 Сооружение (сети водопровода (участок 9)  
КН 39:15:000000:9734

- В Водопровод
- Г Газопровод
- К Канализация
- Л ЛЭП низкого напряжения

## Условные обозначения:

- 1 Граница земельного участка
- 2 Характерные точки границ земельного участка
- 3 Проектная красная линия
- 4 Минимальные отступы от границ земельного участка
- 5 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.

Границы зон с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона инженерных коммуникаций;
  - Граница охранной зоны КЛ ХХII-396А (Инв. № 542879005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН);
  - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН);
  - Зона застройки при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ "Город Калининград") (согласно сведениям ЕГРН);
  - Зона подтопления (согласно Генеральному плану городского округа "Город Калининград");
- \* В границах зон застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:
1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
  2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
  3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
  4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8) (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград");
  - Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО "Пателефон";

- Весь земельный участок расположен в водоохранной зоне реки Преголя (39:00-6.367) (согласно сведениям ЕГРН);
- Весь земельный участок расположен в водоохранной зоне водного объекта (Н-5) (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград");
- Весь земельный участок расположен в водоохранной зоне (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 ограничении в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ.

ЧПЗУ разработан ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости" 03.11.2021 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципальной образования

Площадь участка 8 797 кв.м	Вх. № 20211021-001-336 от 21.10.2021 г.
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:15:151402:265	
Нач. отдела Инженер I кат. Штокало О.И.	Калининградская область, г. Калининград, пр. Ленинский - ул. Портовая.
Масштаб 1:1000	Лист 1
Листов 1	Листов 1
Литература Пателефон	ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости"
Подпись Авраменко А.Г.	(по доверенности от ООО "Пателефон")



**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 ГР)**

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 декабря 2017 года №339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих решений).

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

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:** см Приложение 1 ГПЗУ.

**Условно-разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:** см Приложение 1 ГПЗУ.

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

**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
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
Не установлены	Не установлены	См. Приложение 1 ГПЗУ	См. Приложение 1 ГПЗУ	См. Приложение 1 ГПЗУ	См. Приложение 1 ГПЗУ	—	См. Приложение 1







**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	1 199	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
1.1	Граница охранной зоны КЛ ХХП-396А (Инв. № 542879005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН)	частично	68	Режимы использования: в соответствии с Постановлением 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"
2	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	частично	34	Статьи 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
3	Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ "Город Калининград") (согласно сведениям ЕГРН)	частично	-	Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления"
4	Зона подтопления	частично	1 942	Водный кодекс Российской Федерации; Генеральный план городского округа "Город Калининград"
5	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8)	частично	4 405	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74) пункт 2.1, пункт 2.9; Правила землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"
6	Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО "Патефон"	частично	3 936	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74) пункт 2.1, пункт 2.9; Санитарно-эпидемиологическое основание: №39.КС.12.000.Т.000052.02.08 от 08.02.2008 года
7	Водоохранная зона реки Преголя (39:00-6.367) (согласно сведениям ЕГРН)	весь	8 797	Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом № 74 от 03.06.2006 г. "Водный кодекс Российской Федерации"
8	Водоохранная зона водного объекта (Н-5)	весь	8 797	Водный кодекс Российской Федерации, статья 65; Правила землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"

9	Водоохранная зона	весь	8 797	Водный кодекс Российской Федерации, статья 65; Генеральный план городского округа "Город Калининград"
10	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект)	весь	8 797	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	-	-	-
1.1	Граница охранной зоны КЛ ХХП-396А (Инв. № 542879005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН)	1	353806.90	1189198.98
		2	353807.37	1189199.33
		3	353808.38	1189200.81
		4	353817.48	1189231.98
		5	353814.90	1189230.28
		6	353806.51	1189201.54
		7	353805.94	1189200.76
		8	353805.35	1189200.55
		9	353805.78	1189198.58
2	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	1	353806.86	1189199.54
		2	353807.86	1189200.91
		3	353812.59	1189217.09
		4	353814.60	1189223.99
		5	353816.80	1189231.53
		6	353815.52	1189230.68
		7	353813.64	1189224.28
		8	353811.62	1189217.37
		9	353806.95	1189201.35
		10	353806.23	1189200.38
		11	353805.45	1189200.09
		12	353805.67	1189199.10
3	Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ "Город Калининград") (согласно сведениям ЕГРН)	-	-	-
4	Зона подтопления	-	-	-
5	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8)	-	-	-
6	Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО "Пателефон"	-	-	-



7	Водоохранная зона реки Преголя (39:00-6.367) (согласно сведениям ЕГРН)	<b>См. координаты характерных точек границ земельного участка</b>
8	Водоохранная зона водного объекта (Н-5)	
9	Водоохранная зона	
10	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект)	

**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)

**Запрос: исх. 4386/11 от 25.10.2021 г. – информация о ТУ (о возможности технологического присоединения) 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)

**Запрос: исх. 4395/11 от 26.10.2021 г. – информация о ТУ (о возможности технологического присоединения) 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)

**Запрос: исх. 4387/11 от 25.10.2021 г. – информация о ТУ (о возможности технологического присоединения) 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 №161 от 20.05.2015 «Об утверждении Правил благоустройства территории городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих решений).

**11. Информация о красных линиях: информация отсутствует.**

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

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



**ОЖ «зона общественно-жилого назначения»**

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	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	Хозяйственные постройки, теплицы, оранжереи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Малоэтажные дома специализированного жилищного фонда	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Малоэтажные 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 для служебного и специального автотранспорта 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 инфраструктуры
		Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
		Объекты для размещения	Не устанавливается

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		магазинов всех типов с площадью торгового зала менее 800 кв.м	
		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 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	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта



Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		муниципальной системы здравоохранения	
		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
		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

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			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
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



Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		Бассейны	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Физкультурно-оздоровительный комплекс	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Спортдвора	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
		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

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

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

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.

Для подзон территориальной зоны ОЖ установлены следующие предельные параметры:







№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров для подзон							
			А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	код	наименование								
	3.8	Общественное управление					70,0			
	4.1	Деловое управление					70,0			
	4.5	Банковская и страховая деятельность					70,0			
	4.6	Общественное питание					70,0			
	4.7	Гостиничное обслуживание					70,0			
	-	прочие					не подлежит установлению			
5	Иные предельные параметры:									
5.1	максимальная этажность						4			
	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	8; 7 – в границах подзоны ГР	в пределах установленных значений высоты объектов капитального строительства **	8; 7 – в границах подзоны ГР	в границах подзоны ГР	8; 7 – в границах подзоны ГР	в пределах установленных значений высоты объектов капитального строительства **	8; 7 – в границах подзоны ГР	8; 7 – в границах подзоны ГР
	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8; 7 – в границах подзоны ГР	в пределах установленных значений высоты объектов капитального строительства **	8; 7 – в границах подзоны ГР	в границах подзоны ГР	8; 7 – в границах подзоны ГР	в пределах установленных значений высоты объектов капитального строительства **	8; 7 – в границах подзоны ГР	8; 7 – в границах подзоны ГР
	2.6	Многоэтажная жилая застройка		в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства **						



№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка	Значения предельных параметров для подзон						
			А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
		код	2						
		2.7	Обслуживание жилой застройки						
		-	прочие	в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства **					
5.3	минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проемов, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0					
5.4	минимальный процент озеленения	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	15,0					
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	20,0					
		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	-	все виды разрешенного использования	6,0	4,0	6,0 (при условии, что	6,0	6,0 (при условии,	6,0 (при

№ 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
	объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей, метры					что максимальная высота объекта с учетом превышения не более 32,0 м)	максимальная высота объекта с учетом превышения не более 32,0 м)		что максимальная высота объекта с учетом превышения не более 32,0 м)	условия, что максимальная высота объекта с учетом превышения не более 32,0 м)

**Примечания:**

При определении минимальной площади земельного участка для размещения почтовых отделений и телеграфов (код 2.7), амбулаторий и поликлиник всех видов, женских консультаций, 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 настоящему Правилам.

н.п.у. – не подлежит установлению.

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.

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, подготовливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, 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, подготовливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

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 инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в статье 71 настоящих Правил.



Приложение № 4.3.

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 востроенных 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 общеобразовател	1 учащийся в школе	40 - 400	50 кв.м	0,80 – в условиях градостроительной реконструкции территориальных
			401 - 500	60 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
	ьных организаций		501 – 600	50 кв.м	зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС; 0,75 – в территориальных зонах ОЖ
			601 - 800	40 кв.м	
			801 – 1100	33 кв.м	
			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 зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОС; 0,65 – в территориальных зонах ОЖ
			300 – 900	50 – 65 кв.м.	
			900 – 1600	30 – 40 кв.м.	

**Примечания:**

При размещении объектов дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций на одном земельном участке его минимальная площадь рассчитывается как сумма расчетных площадей для каждого вида использования объекта капитального строительства (с учетом коэффициентов сокращения) с уменьшением итоговой площади на 20 процентов.

В зонах ЖИ-1, ЖИ-2, значения, приведенные в таблице, для земельных участков с кодами 3.5.1., 3.5.2. допускается не применять, необходимо руководствоваться исторически сложившимся землепользованием.

Допускается отклонение от минимальной площади на 10 процентов по соображениям рациональной планировки и иным градостроительным соображениям. При применении понижающих коэффициентов указанное отклонение не применяется.

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

Код	Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Единицы измерения мощности и объекта	Значение мощностей характеристик	Значение для расчета площади земельного участка на единицу мощности	Допускаемые коэффициенты сокращения / увеличения площади для отдельных территориальных зон
4.9, 7.2, 2.7.1	Гаражи и стоянки автомобилей, перехватывающие стоянки	машино-место	до 50	30 кв.м	1,30 - для территориальных зон ПК, ПЗ-1, ПЗ-2, Т-1
			51 - 200	20 кв.м	
			201 – 300	14 кв.м	
			301 – 400	12 кв.м	
			401 – 500	10 кв.м	

Примечание: Допускается отклонение от максимальной площади на 10 процентов по соображениям рациональной планировки и иным градостроительным соображениям. При применении повышающих коэффициентов указанное отклонение не применяется.





*Handwritten signature in blue ink.*

