

СОГЛАСОВАНО

Начальник управления
градорегулирования комитета
архитектуры и строительства

Р.В. Миронов

«16» 02 2016г.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель главы администрации,
председатель комитета
архитектуры и строительства

А.Л. Крупин

«16» 02 2016г.

Градостроительный план земельного участка

№	R	U	3	9	3	0	1	0	0	0	-	6	4	9	2						
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вход. № 164-8/у-28 от 08.02.2016г.

общества с ограниченной ответственностью «Октан-сервис»

Местонахождение земельного участка:

Калининградская область, МО «Городской округ «Город Калининград»,

(муниципальный район или городской округ)

Кадастровый номер земельного участка:

39:15:110633:23 от 03.02.2014

Описание местоположения границ земельного участка:

Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Новгородская.

Площадь земельного участка:

4,5000 га

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства):

В границах места допустимого размещения зданий, строений, сооружений чертежа ГПЗУ с соблюдением требований технических регламентов (ограничений) - СНИП, СП, СанПиН.

План подготовлен:

О.Б. Заводчиков - начальник отдела ГПЗУ управления градорегулирования КАиС администрации городского округа «Город Калининград».

Е.Г. Самсонова - начальник отдела развития инженерной инфраструктуры управления координации строительства и развития инженерной инфраструктуры комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

О.В. Моркова - главный специалист отдела развития инженерной инфраструктуры управления координации строительства и развития инженерной инфраструктуры комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации).

М.П. КАиС	<u>12.02.2016</u>		<u>[подпись]</u>	/	О.Б. Заводчиков
	<u>12.02.2016</u>			/	Е.Г. Самсонова
	<u>12.02.2016</u>			/	О.В. Моркова
	(дата)		(подпись)		(расшифровка подписи)

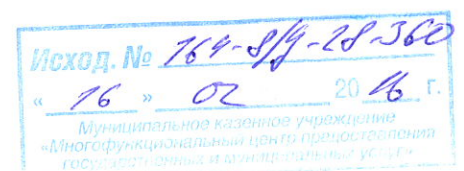
Представлен: ГИЗУ подготовлен в виде отдельного документа, заполнение не требуется.

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

(дата)

Утвержден: ГПЗУ подготовлен в виде отдельного документа, заполнение не требуется.









(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)









Условные обозначения

-  Граница земельного участка
-  Точки поворота границ земельного участка
-  Красная линия
-  Границы зон действия обременений в использовании земельного участка
-  Охранная зона инженерных коммуникаций
-  Н-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
-  Н-5 Водоохранная зона водных объектов
-  Н-6 Прибрежные защитные полосы водных объектов

-  Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

-  Границы земельного участка, предназначенного для размещения муниципального дошкольного учреждения в составе проекта планировки территории, расположенной в границах шос. Балтийское - ул. Новгородская - ул. Ижорская - ул. Каблукова, в Центральном районе г. Калининграда, утверждённого постановлением администрации городского округа "Город Калининград" от 23.05.2012 № 829

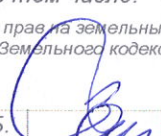

Информационное приложение:

"Описание местоположения границ земельного участка" КВ5 и
 "Описание поворотных точек границ земельного участка" КВ6

Чертёж ГПЗУ выполнен на основе данных цифрового дежурного плана города по состоянию на 11.02.2016 г.

ЧПЗУ разработан управлением градорегулирования комитета архитектуры и строительства администрации городского округа "Город Калининград" 12.02.2016 г.

СОГЛАСОВАНО
 Начальник управления градорегулирования
 Р.В.Миронов
 "16" 02 2016 г.
 КАИС
 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
 АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
 АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Площадь участка 4,5000 га, в том числе:				2016	Форм. № 164-8/у-28 от 08.02.2016 г.		
обременение 0,3680 га - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ				Чертёж градостроительного плана земельного участка (ЧПЗУ)			
Нач.отдела ГПЗУ	Заводчиков О.Б.		12.02.16.	ул. Новгородская	Масштаб М 1:1000	Лист 1	Листов 1
Глав.специалист	Моркова О.В.		12.02.16.	ООО "Октан-сервис"	Управление градорегулирования КАИС администрации городского округа "Город Калининград"		
Должность	Фамилия	Подпись	Дата				

КАДАСТРОВЫЙ ВЫПУСК О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Выпуск № 39/16-ВС-48828

Кадастровый номер: 39:15:110633:23

2 Лист № 5

3 Всего листов: 8

Описание местоположения границ земельного участка:

№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	144° 51'	114.63	—	—	—
2	2	3	144° 47'	7.41	—	—	—
3	2	3	144° 47'	7.41	—	—	—
4	3	29	90° 41'	14.10	—	—	—
5	3	4	144° 51'	87.01	—	—	—
6	4	5	133° 14'	14.06	—	—	—
7	5	6	93° 37'	76.92	—	—	—
8	6	7	74° 6'	95.17	—	—	—
9	7	8	19° 17'	6.60	—	—	—
10	8	9	19° 20'	7.49	—	—	—
11	8	9	19° 20'	7.49	—	—	—
12	9	40	288° 35'	21.59	—	—	—
13	9	10	19° 19'	55.58	—	—	—
14	10	11	301° 44'	97.55	—	39:15:110633:21	Адрес отсутствует
15	11	12	321° 56'	38.21	—	39:15:110633:21	Адрес отсутствует
16	12	13	53° 36'	2.70	—	39:15:110633:21	Адрес отсутствует
17	13	14	53° 37'	68.26	—	39:15:110633:21	Адрес отсутствует
18	14	15	316° 29'	13.10	—	39:15:000000:7313	Адрес отсутствует
19	15	16	233° 38'	105.24	—	39:15:110633:29	Адрес отсутствует
20	16	17	323° 39'	6.49	—	—	—
21	16	17	323° 39'	6.49	—	39:15:110633:29	Адрес отсутствует
22	17	50	230° 37'	105.31	—	—	—
23	17	18	323° 37'	112.98	—	39:15:110633:29	Адрес отсутствует
24	18	19	234° 30'	3.69	—	—	—
25	19	20	242° 10'	21.68	—	39:15:000000:3755	Адрес отсутствует
26	20	21	235° 16'	29.94	—	39:15:000000:3755	Адрес отсутствует
27	21	22	237° 50'	27.59	—	39:15:000000:3755	Адрес отсутствует
28	22	23	232° 20'	24.04	—	—	—
29	23	24	232° 22'	7.34	—	—	—
30	23	24	232° 22'	7.34	—	—	—

М.П. _____
 Специалист отдела подготовки сведений филиала ФГБУ "ФКП
 Росреестра" по Калининградской области

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.С. Голубев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Выписка № 39/16-ВС-48828

Кадастровый номер: 39:15:110633:23

2 Лист № 6

3 Всего листов: 8

Описание местоположения границ земельного участка:

№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
30	24	26	149° 16'	37.87	—	—	—
32	24	25	232° 20'	10.36	—	39:15:000000:3755	Адрес отсутствует
33	25	1	232° 19'	6	—	—	—
34	26	27	140° 23'	86.84	—	—	—
35	27	28	230° 32'	7.03	—	—	—
36	28	2	270° 40'	16.25	—	—	—
37	29	30	50° 29'	9.24	—	—	—
38	30	31	140° 11'	83.98	—	—	—
39	31	32	132° 43'	21.99	—	—	—
40	32	33	101° 56'	22.28	—	—	—
41	33	34	81° 23'	14.29	—	—	—
42	34	35	69° 25'	41.87	—	—	—
43	35	36	75° 12'	15.15	—	—	—
44	36	37	81° 17'	10.04	—	—	—
45	37	38	74° 3'	16.63	—	—	—
46	38	39	61° 26'	8.18	—	—	—
47	39	8	108° 47'	17.73	—	—	—
48	40	41	239° 49'	11.75	—	—	—
49	41	42	255° 26'	15.06	—	—	—
50	42	43	261° 5'	7.48	—	—	—
51	43	44	256° 20'	14.44	—	—	—
52	44	45	249° 56'	43.86	—	—	—
53	45	46	262° 26'	12.75	—	—	—
54	46	47	282° 22'	18.73	—	—	—
55	47	48	312° 34'	20.21	—	—	—
56	48	49	320° 16'	82.22	—	—	—
57	49	16	50° 52'	104.94	—	—	—
58	50	51	320° 32'	87.59	—	—	—
59	51	23	328° 43'	36.81	—	—	—

Специалист отдела подготовки сведений филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калининградской области

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.С. Голубев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Выписка № 39/16-ВС-48828

Кадастровый номер: 39:15:110633:23

2

Лист № 7

3

Всего листов: 8

Описание поворотных точек границ земельного участка

№ п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	355807.49	1180779.75	—	0.10
2	355713.77	1180845.75	—	0.10
3	355707.72	1180850.02	—	0.10
4	355636.58	1180900.12	—	0.10
5	355626.95	1180910.36	—	0.10
6	355622.10	1180987.13	—	0.10
7	355648.18	1181078.66	—	0.10
8	355654.41	1181080.84	—	0.10
9	355661.48	1181083.32	—	0.10
10	355713.93	1181101.71	—	0.10
11	355765.23	1181018.74	—	0.10
12	355795.31	1180995.18	—	0.10
13	355796.91	1180997.35	—	0.10
14	355837.40	1181052.30	—	0.10
15	355846.90	1181043.28	—	0.10
16	355784.49	1180958.54	—	0.10
17	355789.72	1180954.69	—	0.10
18	355880.67	1180887.67	—	0.10
19	355878.53	1180884.67	—	0.10
20	355868.41	1180865.50	—	0.10
21	355851.35	1180840.89	—	0.10
22	355836.66	1180817.54	—	0.10
23	355821.97	1180798.51	—	0.10
24	355817.49	1180792.70	—	0.10
25	355811.16	1180784.50	—	0.10
26	355784.94	1180812.05	—	0.10
27	355718.05	1180867.43	—	0.10
28	355713.58	1180862	—	0.10
29	355707.55	1180864.12	—	0.10
30	355713.43	1180871.25	—	0.10

 Начальник отдела подготовки сведений филиала ФГБУ "ФКП
 Росреестра" по Калининградской области
 (наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.С. Голубев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

от 2016г. № 39/16-ВС-48828

Кадастровый номер: 39:15:110633:23 2 Лист № 8 3 Всего листов: 8

Описание поворотных точек границ земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	355648.92	1180925.02	—	0.10
32	355634	1180941.18	—	0.10
33	355629.39	1180962.98	—	0.10
34	355631.53	1180977.11	—	0.10
35	355646.25	1181016.31	—	0.10
36	355650.12	1181030.96	—	0.10
37	355651.64	1181040.88	—	0.10
38	355656.21	1181056.87	—	0.10
39	355660.12	1181064.05	—	0.10
40	355668.36	1181062.86	—	0.10
41	355662.45	1181052.70	—	0.10
42	355658.66	1181038.12	—	0.10
43	355657.50	1181030.73	—	0.10
44	355654.09	1181016.70	—	0.10
45	355639.04	1180975.50	—	0.10
46	355637.36	1180962.86	—	0.10
47	355641.37	1180944.56	—	0.10
48	355655.04	1180929.68	—	0.10
49	355718.27	1180877.13	—	0.10
50	355722.89	1180873.30	—	0.10
51	355790.51	1180817.62	—	0.10

Зачинщик отдела подготовки сведений филиала ФГБУ "ФКП
Росреестра" по Калининградской области
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.С. Голубев

(инициалы, фамилия)

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства.

**Решение окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29 июня 2009года № 146
«Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа
«Город Калининград».**

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил)

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов (п. 5 ст. 48 «Архитектурно-строительное проектирование» Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**Земельный участок расположен в зоне
Ж-2 – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.**

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома с этажностью 5-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома с этажностью 2-4 этажа
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта

- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома с этажностью до 10 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальная высота здания	м	35

- Минимальный отступ зданий от красных линий – 5 м (кроме зоны Ж-5);

- Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;

- В случае раздела земельных участков, предоставленных под объекты блокированной застройки, параметры на месте раздела принимаются равными нулю.

(п. 15, часть 2 «Общие положения в отношении градостроительных регламентов», ст. 41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»).

Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.

1). Ограничения использования земельного участка по условиям использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий
- Н-3 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса».

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

- Н-2 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса»;
- Н-5 «Водоохранные зоны водных объектов»;
- Н-6 «Прибрежные защитные полосы водных объектов».

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) поверхностных источников водоснабжения

Мероприятия по первому поясу (Н-2):

1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Мероприятия по второму поясу (Н-3):

1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

Дополнительные мероприятия по второму поясу (Н-3):

1. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

2. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

3. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

4. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

2). Ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия:

Ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия в Правилах землепользования и застройки не отображены (в редакции решения от 01.07.2015 № 205 городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва).

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства.

Назначение объекта капитального строительства:

№ 1 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь.

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охран-ные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площа-дь объекта кап. стр-ва (га)
							Макс	Мин.	
39:15:110633:23	Не установлена	Не установлена	Не установлена	0,3680*	4,5000	----	Не установлен	Не установлен	Определяется при проектировании

* Примечание: согласно форме КВ.3 кадастровой выписки о земельном участке от 12.02.2016 № 39/16-ВС-48828, выданной филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области на земельный участок с кадастровым номером 39:15:110633:23 установлены следующие обременения:

0,3680 кв.м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в указанной зоне согласно градостроительным регламентам:

– этажность 9-10 этажей.

В соответствии с постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 01.01.2016 № 86 «О предоставлении ООО «Октан-сервис» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Новгородской в Центральном районе под строительство квартала многоквартирных домов этажностью 9-10 этажей с объектами культурного, культурно-бытового и спортивно-оздоровительного назначения»).

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

В соответствии с п.13.1. раздела 2 ст.41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в настоящей таблице:

Тип застройки или вид разрешенного использования земельного участка	Процент застройки земельного участка в %
многоэтажные жилые дома (9 и выше этажей)	не более 40
среднеэтажные жилые дома (5-8 этажей)	не более 60
малоэтажные жилые дома	не более 50
индивидуальные жилые дома	не более 40
садовые и дачные строения на участках, расположенных в границах садоводческих товариществ	не более 20
гостиницы	не более 70
торгово-развлекательные центры, спортивные сооружения, административные здания, объекты общественного питания	не более 70

Площадь подземной парковки не входит в площадь застройки при наличии на участке заглубленного либо подземного паркинга в случае использования кровли данного паркинга не менее чем на 80% под благоустройство участка (спортивные, детские, хозяйственные площадки, площадки для отдыха, озеленение).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков для прочих типов застройки или видов разрешенного использования земельного участка устанавливаются заданием на проектирование.

2.2.4. Иные показатели:

1. Градостроительный план земельного участка утрачивает силу:

- при изменении границ земельного участка;
 - при изменении границ территориальных зон, зон ограничений и градостроительных регламентов применительно к рассматриваемому земельному участку (если до этого проектная документация не разработана и не утверждена застройщиком или техническим заказчиком в соответствии с частью 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
2. Соблюдать ограничения в использовании и обременении земельного участка согласно техническим условиям организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и органов надзора.
 3. Проектирование вести с учетом размещения в границах отведенного земельного участка внутриплощадочных сетей и сооружений инженерного обеспечения объекта.
 4. Подготовку проектной документации на внеплощадочные сети инженерно-технического обеспечения объекта осуществлять на основании утвержденного акта выбора трасс инженерных коммуникаций.
 5. Элементы нормативного благоустройства предусмотреть в границах отведенного земельного участка (в т.ч. контейнерные площадки для вывоза ТБО (твердых бытовых отходов), **кроме объектов индивидуального жилищного строительства.**
 6. Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений указано с учетом обязательного внесения изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок в части обременений в использовании земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию.
 7. При проектировании и разработке цветового решения фасадов объектов капитального строительства руководствоваться требованиями «Схемы регулирования цветового климата и Правилами применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город

Калининград», утвержденными постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 28.08.2014 № 1293.

8. В непосредственной близости от объекта строительства планируется к размещению объект капитального строительства для муниципальных нужд – детское дошкольное учреждение, предусмотренный в составе проекта планировки территории, расположенной в границах шос. Балтийское – ул. Новгородская – ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Карташева в Центральном районе г. Калининграда, утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 23.05.2012 № 829.

При разработке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть мероприятия, исключающие любые факторы негативного воздействия на планируемый объект для муниципальных нужд – детское дошкольное учреждение.

9. При проектировании строго соблюдать параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, требования технических регламентов – СНиП, СП, СанПиН и нормативы, установленные частью 2 статьи 41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Часть 2 статьи 41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» «Общие положения в отношении градостроительных регламентов»:

6. Применение параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по этажности в квартале (1): в основных, вспомогательных и условно разрешенных видах использования в территориальных зонах застройки многоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-1»), застройки среднеэтажными жилыми домами (индекс «Ж-2»), застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») считать допустимыми при соблюдении следующих требований:

- этажность застройки принимается не выше существующих жилых, нежилых зданий большей этажности (но не менее 2-х этажей или 2+мансарда), соответствующей установленному градостроительному регламенту территориальных зон (объекты, не соответствующие установленному градостроительному регламенту территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, превышающие допустимые параметры разрешенного строительства, при определении этажности в квартале не учитываются).

В случае расположения квартала в различных территориальных зонах этажность застройки применяется к территориям, расположенным в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3.

Требования не распространяются:

- на кварталы, в которых расположено менее 3-х основных зданий;
- на земельные участки, предоставленные по договорам о развитии застроенной территории;
- на земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- на земельные участки, площадь которых составляет более 20% от общей площади квартала.

В указанных случаях этажность в квартале определяется параметрами разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, установленными для территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3 Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

(1) Квартал - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границах, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га.

(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) № 257 от 10.09.2014)

11. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененной территории, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

12.1. Нормы расчета потребности в автостоянках.

Тип застройки или вид разрешенного использования земельного участка	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка (в одном доме не более 20 квартир): - в случае количества квартир в доме менее 20 расчет выполняется на группу домов; - в случае устройства в жилом доме встроенных паркингов количество открытых стоянок должно быть не менее 10% от расчетного количества м/мест	Минимальное количество м/мест на 100 жителей (расчет жителей производится по средней жилищной обеспеченности – данные Росстата)	12
Объекты дошкольного, начального и среднего образования	100 работающих	5-10
Объекты среднего и высшего профессионального образования	100 работающих	10-15
Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения: - областного, федерального значения; - муниципального значения	100 работающих	10-20 5-7
Офисные помещения административных зданий, научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	100 работающих	10-15
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 зрительских мест	10-15
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 кв.м	100 кв. м торговой площади	5-7
Рынки	100 торговых мест	20-25
Рестораны и кафе	100 посадочных мест	10-15
Гостиницы: - высшего разряда; - прочие	100 мест	10-15 6-8
Больницы	100 коек	3-5
Поликлиники	100 посещений	2-3
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7-10
Городские парки	100 одновременных посетителей	5-7
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 одновременных посетителей	15-20
Лесопарки и заповедники	100 одновременных посетителей	7-10
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи)	100 одновременных посетителей	10-15
Береговые базы маломерного флота	100 одновременных посетителей	10-15
Дома и базы отдыха, санатории	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
Туристские и курортные гостиницы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	5-7
Мотели и кемпинги	1 номер	1
Спортивные здания и сооружения с трибунами	100 посетителей	3-5
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах и 100 человек персонала	7-10
Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	10-15
Ботанические сады и зоопарки	100 одновременных посетителей	5-7

12.2. Требования, предъявляемые к организации парковочных мест.

В составе каждой отдельной парковки необходимо предусматривать не менее 10% машиномест для парковки автотранспорта маломобильных групп населения (для лечебных учреждений - по заданию на проектирование, но не менее 10%).

На территориях объектов жилого и иных назначений все парковки с количеством парковочных мест более 10 должны быть оборудованы установками для очистки поверхностных стоков.

На территории объектов многоквартирной жилой застройки указанный в таблице удельный показатель расчетной единицы (количество парковочных мест/количество жителей) определяет площадь, занимаемую непосредственно парковочными местами.

Иные планировочные элементы парковок (разворотные площадки, разъездные площадки, помещения охраны, участки озеленения и пр.) данным удельным показателем не учитываются.

Парковки, предусмотренные для обслуживания объектов нежилого назначения, а также помещений нежилого назначения, встроенных либо пристроенных к жилым домам, должны быть оборудованы установками для очистки поверхностных стоков вне зависимости от вместимости таких парковок.

Для многофункциональных объектов потребность в автостоянках рассчитывается суммарно в зависимости от соответствующих характеристик помещений, относящихся к конкретной функции.

Все планировочные элементы наземных парковок (парковочные места, разворотные площадки, разъездные площадки, помещения охраны и пр.) размещаются:

- для вновь возводимого объекта - в пределах границ земельного участка;
- для существующего объекта - в соответствии с проектом межевания, разработанным с учетом градостроительной ситуации в условиях сложившейся застройки.

Все планировочные элементы парковок (парковочные места, разворотные площадки, разъездные площадки, помещения охраны и пр.), предусмотренные для обслуживания садоводческих, дачных и огороднических товариществ, размещаются в пределах границ таких товариществ, при въезде на их территорию в соответствии с заданием на проектирование.

13.2. Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений объекта.

Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством, и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам.

Сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам или товариществу собственников жилья в собственность (за плату) или аренду только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений для зданий разной этажности для районов застроенных территорий, определяются в настоящей таблице:

Год постройки	Этажность									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
До 1957 г.	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14			
1958-1967 гг.	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04		
1968-1975 гг.	2,39	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,97	
1976-1985 гг.	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85		
1986-1994 гг.	2,39	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,83	
Год постройки	Этажность									
	11	12	14	15	16	17	18	20	22	
До 1957 г.										
1958-1967 гг.										
1968-1975 гг.		0,94								
1976-1985 гг.		0,80	0,74	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1986-1994 гг.	0,816	0,80	0,74	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	

13.3. Таблица нормативного благоустройства территории многоквартирного жилого дома.

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Примечание
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	
Для отдыха взрослого населения	0,1	
Для занятия физкультурой	1,0	
Для мусорных контейнеров	0,1	По расчету объемов мусоронакоплений

Примечание: расстояние от площадки до жилого дома - согласно положениям СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

13.4. Предельные параметры земельных участков в части минимального процента озеленения земельного участка определяются в настоящей таблице:

Тип застройки или вид разрешенного использования земельного участка	Процент озеленения земельного участка в %
многоэтажные жилые дома (9 и выше этажей)	не менее 20
среднеэтажные жилые дома (5-8 этажей)	не менее 20
малоэтажные жилые дома	не менее 15
индивидуальные жилые дома	не менее 40
садовые и дачные строения на участках, расположенных в границах садоводческих товариществ	не менее 50
гостиницы	не менее 15
торгово-развлекательные центры, спортивные сооружения, административные здания, объекты общественного питания	не менее 10

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

(заполняется в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент)

Назначение объекта капитального строительства:

№ _____ **Заполнение не требуется**
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия.

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, **Не имеется**
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер **Не имеется**

технический паспорт объекта подготовлен **Не имеется**

(дата)

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____, (согласно чертежу градостроительного плана)	Не имеется (назначение объекта культурного наследия)
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выделенного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)	Не имеется
регистрационный номер в реестре	Не имеется
от _____	Не имеется
(дата)	

4. Информация о разделении земельного участка.

Сведения о возможности или невозможности разделения земельного участка отсутствуют.

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

