

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства.

Решение окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29 июня 2009 года № 146 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих решений).

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

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 ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)
- Многоуровневые парковки

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- 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 выше 12 этажей
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса при условии соблюдения санитарных норм и правил *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58)*
- Ветлечебницы без содержания животных

Конфессиональные объекты *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*

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 (назначение объекта капитального строительства)
 чертежу)

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь.

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв.м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв.м)	Площадь земельного участка (кв.м)	Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу ГПЗУ	Размер (кв.м)		Площадь застройки земельного участка (кв.м)
							Макс	Мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

39:15:142025:2120	Участок неправильной формы. Длина не установлена	Участок неправильной формы. Ширина не установлена	5081*	-	15622	-	не установлен	не установлен	Определяется при проектировании
-------------------	--	--	-------	---	-------	---	---------------	---------------	------------------------------------

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

* Примечание:

5081	Охранная зона инженерных коммуникаций
------	---------------------------------------

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м):

– Предельная высота зданий – 40 м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

В соответствии с п.13.1. раздела 2 ст.41 Правил землепользования и застройки 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	% застройки земельного участка
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 участка 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 (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):

–

2.3. 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:

№

(согласно чертежу)

Заполнение не требуется

(назначение объекта капитального строительства)

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

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв.м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв.м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв.м)
1	2	3	4	5	6
Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется	Заполнение не требуется

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____	Нежилое здание
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	39:15:142025:1820
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен _____	Не имеется
(дата)	
Не имеется	
(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и 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)	(назначение объекта культурного наследия)
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)	
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)

5. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

запрос: исх. № 367 от 07.04.2017 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)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

запрос: исх. № 367 от 07.04.2017 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)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Водоотведение

(тип инженерно-технического обеспечения)

запрос: исх. № 367 от 07.04.2017 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)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Ливневая канализация

(тип инженерно-технического обеспечения)

Вх. 327 от 12.04.2017 г. МБУ «ГИДРОТЕХНИК» городского округа «Город Калининград» - см. приложение ГПЗУ 1.

(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)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Газоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

запрос: исх. №367 от 07.04.2017 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)

6. Информация о наличии границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии). Не имеется.

7. Иная информация (при наличии).

1) Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, не допускается.

2) 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).

3) Соблюдать ограничения в использовании и обременении земельного участка согласно техническим условиям организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и органов надзора.

4) Проектирование вести с учетом размещения в границах отведенного земельного участка внутриплощадочных сетей и сооружений инженерного обеспечения объекта.

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) При проектировании и разработке цветовой решения фасадов объектов капитального строительства руководствоваться требованиями «Схемы регулирования цветовой климата и Правилами применения Схемы регулирования цветовой климата городского округа «Город Калининград», утвержденными постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 28.08.2014 № 1293.

7) Учитывая исторические архитектурные традиции города, для всех территориальных зон разрешается применение жилых, обслуживающих и производственных зданий с эксплуатируемыми мансардными этажами.

8) Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных статьей 42 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)</i>	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Предельная высота зданий	м	40
7	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки* *Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)</i>	м ²	250

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)).

9) Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

Превышение предельных параметров (высотных) при строительстве доминантных объектов с условно разрешенным использованием:

- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом.
- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20 % общей длины.

Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей; в угловых частях квартала; в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра);
- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки.

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

10) Нормативная обеспеченность зелеными насаждениями территории городского округа «Город Калининград», в соответствии с Генеральным планом города, должна составлять 23 кв. м на 1 жителя. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)), следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

11) Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)), Приложение 3.

12) 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.

13) 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

14) 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 (в редакции решения окружного Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) от 19.12.2012 № 426).

15) 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

Таблица нормативного благоустройства территории многоквартирного жилого дома.

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м 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* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)).

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

16) При соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства в составе всех территориальных зон могут размещаться:

- (электро-, водо, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д), объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, объекты связи, общественные туалеты, площадки для установки мусоросборных контейнеров;

- отдельно расположенные (вне территорий садоводческих товариществ) участки для ведения огородничества, предоставленные в аренду для ведения садово-огородного хозяйства до введения в действие Правил при условии оформления договора аренды на срок до 1 года, без возведения зданий и сооружений и без права изменения разрешённого использования;

- элементы улично-дорожной сети;

- открытые парковки (автостоянки).

- мемориальные комплексы, памятные объекты (знаки) *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 14.09.2016 № 296);*

17) Минимальный отступ зданий от красных линий – 5м для всех территориальных зон (кроме зоны Ж-5)².

18) Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков - 3 метра для всех территориальных зон *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353).*

19) В случае раздела земельных участков, предоставленных под объекты блокированной застройки, параметры на месте раздела принимаются равными нулю *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 09.09.2015 № 247).*

20) Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)).

21) В соответствии с законодательством Российской Федерации, градостроительная деятельность в городском округе «Город Калининград» должна вестись с учетом создания

² В условиях реконструкции сложившейся жилой застройки и в исторических районах города красную линию допускается совмещать с линией регулирования застройки. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов городской среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания в зонах застройки различного функционального назначения, зонах рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, сооружениями, устройствами, пешеходными путями.

Рекомендуется проектирование на основе следующих нормативных документов:

СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей";

СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";

РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры", иные нормативные документы.

22) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) № 438 от 17.12.2014, сводом правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)). Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта, количеством работающих, посетителей и др.

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

Размер земельного участка, образуемого в отсутствие проекта межевания территории, составляет:

1) под существующими жилыми домами (индивидуального жилищного строительства);

- минимальная площадь земельного участка – 400 м²;

- максимальная площадь земельного участка – 1200 м²;

2) под существующими гаражами:

- минимальная площадь земельного участка – 18 м²;

- максимальная площадь земельного участка – 80 м² (*в редакции решения городского*

Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 02.03.2016 № 41).

23) Минимальный отступ от объекта капитального строительства до красной линии улицы (проезда) может быть уточнен проектом планировки территории.

На основании документации по планировке территории, утвержденной администрацией городского округа «Город Калининград», представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

24) 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 садоводческого, 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

тов до красных линий, которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.». (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 23.03.2017 № 67).

25) Действие градостроительного регламента в части определения предельной этажности кварталу не распространяется на случаи реконструкции многоквартирного дома с использованием последних этажей с целью строительства двухуровневых квартир за счет устройства дополнительного жилого этажа в чердачном пространстве без увеличения высоты здания при условии соблюдения требований технических регламентов (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58).



ГИДРОТЕХНИК

Российская Федерация
Муниципальное бюджетное учреждение
"ГИДРОТЕХНИК"
городского округа «Город Калининград»

Россия, Калининград 236022, ул. Космонавта Леонова, 36-б

тел./факс (4012) 21-43-31,

e-mail: gidrotehnik@list.ru

№ 327 от 12.04. 2017г.

На основании заявления
№ 404 от 10.04. 2017г.

Государственное бюджетное
учреждение Калининградской области
«Региональный градостроительный центр»

На Ваш запрос от 07.04.2017г. №367 о предоставлении документов и информации по ранее выданным техническим условиям на земельный участок с кадастровым номером 39:15:142025:2120 площадью 15622 кв.м. по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой сообщаем.

В 2016г. МБУ «Гидротехник» были выданы технические условия на объект строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями и физкультурным центром по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой.

Заказчик – ООО «АККО РД».

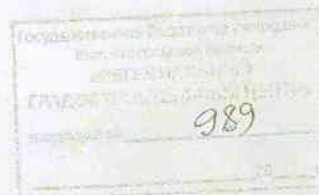
Приложение на 6-ти листах.

Директор МБУ «Гидротехник»

А.В. Мойса

исп. Смирнова Е.Ю.

тел. 91-92-20





Российская Федерация
Муниципальное бюджетное учреждение
"ГИДРОТЕХНИК"
городского округа «Город Калининград»
Россия, Калининград 236022, ул. Космонавта Леонова, 36-б

тел./факс (4012) 21-43-31,

e-mail: gidrotehnik@list.ru

№ 258 от 05.04 2016г.

На основании заявления
№ 261 от 25.03 2016г.

И.о. директора МБУ «Гидротехник»
С.И. Асташов
2016г.



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

по улучшению гидрологического состояния земельного участка и
подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

1. **Объект строительства:** многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями и физкультурным центром.
2. **Место расположения:** г. Калининград, Московский район, ул. У. Громовой.
3. **Наименование и юридический адрес заказчика/застройщика** ООО « АККО РД», г. Калининград, ул. Эпроновская, 12.
4. **Существующее положение:**
Земельный участок с кадастровым номером расположен в зоне перспективной застройки.
В данном районе:
- наблюдается высокий уровень грунтовых вод, особенно в осенне-весеннее время года и во время выпадения обильных осадков;
- имеется сеть дождевой канализации по ул. Понартской;
- имеется открытая система осушения (каналы МПО-5в и без маркировки), подлежащая сохранению (схема 1).
Каналы имеют береговую полосу общего пользования шириной 5 м от берегового откоса, которая используется для доступа техники и проведения работ по их содержанию и обслуживанию.
5. **Мероприятия по инженерной подготовке территории и отведению поверхностных и грунтовых вод:**

Учитывая место расположения объекта строительства, существующую ситуацию и природные условия, необходимо осуществить следующие мероприятия по инженерной подготовке территории и отводу поверхностных вод:

- 5.1. Максимальный расход поверхностных вод – 149,42 л/сек.
- 5.2. Срок подключения определяется при выполнении застройщиком обязательств по подключению объекта (мероприятия выполняемые заявителем в пределах границ земельного участка).
- 5.3. Подключение к существующей сети дождевой канализации осуществляется без взимания платы за подключение.
- 5.4. Проектные предложения по вертикальной планировке территории участка застройки разработать с учетом рельефа прилегающих территорий и решений по отводу поверхностных и дренажных вод.
 - 5.4.1. Предусмотреть мероприятия, предотвращающие подтопление прилегающих территорий.
- 5.5. Необходимость устройства дренажа решает проектная организация на основании конструктивных решений строящегося здания и конкретных данных о гидрогеологических условиях; конструкцию дренажа и устройство гидроизоляции подземной части здания определяет проектная организация в соответствии со СНиП 2.06.15-85, СНиП 2.02.01-83*(2000).
- 5.6. Подключение дренажа к сети дождевой канализации выполнить с разрывом струи не менее 0,5м.
- 5.7. Водостоки с кровли здания выполнить в дождевую канализацию.
- 5.8. Отвод дождевых вод и бытовых стоков в дренаж запрещен.
- 5.9. Отвод бытовых стоков в сети дождевой канализации и дренажа запрещен.
- 5.10. Проезды и автостоянки должны иметь твердое покрытие с уклоном в сторону водосбора.
- 5.11. Для сбора поверхностных вод с твердого покрытия предусмотреть устройство дождеприемников с отстойной частью не менее 0,5 м.
- 5.12. Диаметр внутриплощадочной сети дождевой канализации принять по расчету, но не менее 200 мм.
- 5.13. Отвод вод (5.5, 5.7, 5.11) выполнить в коллектор дождевой канализации по ул. Понартской в смотровой колодец с отметкой лотка 13,62 м (схема 2 прилагается).
- 5.14. В пределах участка застройки предусмотреть устройство очистных сооружений поверхностного (состав системы очистки: регулирующий колодец, пескоотделитель, бензomasлоотделитель, колодец для отбора проб стоков после очистки с запорным вентилем), имеющих сертификат соответствия.
 - 5.14.1. Нормативные показатели общих свойств сточных вод и допустимые концентрации загрязняющих веществ в сточных водах, допущенных к сбросу в централизованные дождевые системы водоотведения:

- реакция среды (рН)	ед.	6,5-8,5
- температура	С	+ 40

- взвешенные вещества	мг/л	10
- сульфиды	мг/л	1,5
- сульфаты	мг/л	100
- хлориды	мг/л	300
- БПК 5	мг/л	7,0
- азот аммонийный	мг/л	1,2
- нефтепродукты	мг/л	0,5

5.15. На границе земельного участка предусмотреть устройство контрольного смотрового колодца.

5.16. Необходимо выполнить:

- ремонт и очистку смотрового колодца в месте врезки;
- прочистку коллектора дождевой канализации от места врезки вниз по течению 3 пролета.

5.17. Пересечения каналов коммуникациями различного назначения выполнить закрытым (горизонтально - направленное бурение) способом на глубине не менее 1,2 м от естественного дна водотока до верха футляра; при этом рабочий и приемный котлованы располагать на расстоянии не менее 5 м от береговых откосов.

5.18. После завершения работ по переходам сетей различного назначения через водные объекты произвести:

- засыпку рабочего и приемного котлованов грунтом с последующей планировкой и восстановлением благоустройства;
- расчистку водотоков в местах пересечений от возможного навала грунта.

6. Общие указания и требования:

6.1. Проектом предусмотреть установку люков на смотровых колодцах и дождеприемных решеток с антивандальной защитой (шарнирное соединение корпуса с крышкой и решеткой) с логотипом «Гидротехник» (см. приложение).

6.2. Для проектирования сетей инженерного обеспечения вне границ земельного участка, предоставленного под строительство, оформить в установленном порядке Акт выбора трасс инженерных коммуникаций. Порядок оформления Акта выбора трасс инженерных коммуникаций определен Административным регламентом администрации городского округа «Город Калининград» от 29.04.2010 г № 789.

6.3. При обнаружении на месте производства работ подземных коммуникаций и сооружений, не значащихся в проектной документации, принять меры к предохранению их от повреждений по согласованию с организацией, эксплуатирующей коммуникации и сооружения.

6.4. Предоставить в МБУ «Гидротехник» на согласование следующие материалы (копия -1 экз. передается в МБУ «Гидротехник»):

- раздел НВК;
- вертикальную планировку (копия генплана);
- заключение об инженерно-геологических изысканиях (копия);

- ПОС (копия генплана с расположением площадки для мойки колес, состав сооружений, место сброса очищенных вод).

6.5. Любые изменения проектных решений (трассировка, материал, диаметр трубопровода, место подключения) согласовать с проектной организацией и МБУ «Гидротехник».

6.6. Для получения заключения о выполнении технических условий, соблюдая очередность строительства, подать заявку установленной формы, вызвать представителя МБУ «Гидротехник» и предоставить следующие документы:

- копию технических условий;
- копию проектной документации по сбору и отводу вод, согласованной с МБУ «Гидротехник»;
- технический план на внеплощадочную сеть дождевой канализации;
- отчет о рыночной стоимости внеплощадочной сети дождевой канализации;
- копию исполнительной съемки проложенных сетей дренажа и дождевой канализации с отметкой о внесении информации на дежурный план города Калининграда;
- акты скрытых работ при прокладке дренажа и дождевой канализации;
- паспорта очистных сооружений поверхностного стока;
- договора на обслуживание очистных сооружений;
- план благоустройства и фактические данные по площадям;
- расчет фактических объемов поверхностных вод, поступающих в

городскую сеть дождевой канализации от объекта, выполненный на основании «Методических указаний по расчету объема принятых (отведенных) поверхностных сточных вод», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 639 от 17.10.2014 г..

При производстве проектных и строительных работ руководствоваться СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

7. Технические условия выданы на основании заявления (вх. № 261 от 25.03.2016 г.), Договора № 008555 на передачу в аренду городских земель от 03.08.2007 г. и Соглашения № 008555-12 от 11.11.2015 г. об уступке прав и обязанностей по Договору № 008555 от 03.08.2007 г. на передачу в аренду городских земель.

8. Срок действия технических условий 3 года.

9. Согласование проекта действительно на период срока действия технических условий.

По окончании этого срока заказчику необходимо продлить их действие; при этом параметры выданных технических условий могут быть

изменены; при этом параметры выданных технических условий могут быть изменены (п.10 «Правил определения и предоставления технических условий подключений объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83).

***Примечание.**

Технические условия не являются разрешением на подключение к городской сети дождевой канализации. Подключение возможно после согласования и утверждения рабочей документации на водоотведение поверхностных сточных вод. Врезка в городскую сеть дождевой канализации осуществляется исключительно в присутствии представителя МБУ «Гидротехник».

После проверки представителем МБУ «Гидротехник» соответствия выполненных работ утвержденному проекту и предоставления исполнительных чертежей осуществляется заключение договора на водоотведение поверхностных сточных вод.

Нач. отдела инженерной
инфраструктуры



Т.Б. Смирнова

Исп. Гусева Ю.Г., тел. 91-92-20



