

# **основы градостроительства и планировка населенных мест**

Тема 5. Градостроительное  
зонирование

# содержание

- правила землепользования и застройки: цели, содержание
- градостроительный регламент
- территориальные зоны

# место градостроительного зонирования в системе регулирования ГрД

- часть ГрДеят.: ГрЗ регулирует вопросы терр.организации жизнедеятельности, экономики, строительства, реконструкции, использования объектов недвижимости
- *градостроительное регулирование – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки*
- градостроительное регулирование – постоянное выполнение установленных процедур и действий, тогда как
- планирование – есть периодически совершаемая «одноразовая» деятельность

## цели разработки ПЗЗ

- создание условий для устойчивого развития территорий, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия
- создание условий для планирования территории муниципалитетов
- обеспечение прав и законных интересов физ. и юридических лиц
- создание условий для привлечения инвестиций (в т.ч. путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства)

# содержание ПЗЗ

- юридические нормы и положения, описывающие процедуры, связанные установлением и использованием регламентов использования собственниками земельных участков
- карта ГрЗ территории с выделенными на ней территориальными зонами с различным градостроительными регламентами, карты ограничений использования
- градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости в каждой из территориальной зон

## в чём «засада»?

- правовую нагрузку несут и текст и карта (пример ниже)
- используется особый технический язык

## **п.9 ст.1 Градостроительный регламент**

- виды разрешенного использования земельных участков
- предельные размеры земельных участков
- предельные параметры разрешенного строительства
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

# виды разрешенного использования недвижимости

- основные виды разрешенного использования  
(правообладатель сам выбирает виды использования, не испрашивая адм.разрешений, если он соблюдает техрегламенты)
- условно разрешенные виды использования  
(необходимо получение адм.разрешения с учетом публичных слушаний)
- вспомогательные виды разрешенного использования в качестве дополнения к вышеуказанным



# предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

- предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь
- минимальные отступы от границ земельных участков
- предельное число этажей или предельная высота зданий
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена, ко всей площади участка
- другое

# предельные размеры и параметры участков в жилой зоне

параметр и ед. измерения	многоквартирные дома	
	3-5 этажей	6-10 этажей
<b>предельные параметры земельных участков</b>		
минимальная площадь, м <sup>2</sup>	1200	1800
минимальная ширина вдоль фронта улицы, м	35	48
<b>предельные параметры разрешенного строительства в пределах участка</b>		
макс. процент застройки участка	50	30
минимальный отступ от предельной границы	3	3
минимальные отступы строений от боковых границ, м	8	12
минимальный отступ от задней границы, м	10	20
максимальная высота здания, м	20	30

# разработка карты градостроительного зонирования

- зоны с особыми условиями использования территории
- зоны охраны объектов культурного наследия
- характеристики функциональных зон из Генплана
- Схема существующего землепользования (прямо не указано). Правовая информация о сложившемся землепользовании (границы земельных участков) содержится в кадастре недвижимости.

# территориальные зоны

- жилые
- общественно-деловые
- производственные
- инженерной и транспортной инфраструктур,
- зоны сельхоз/использования
- рекреационного назначения
- зоны ООТ
- зоны спец.назначения
- зоны размещения военных объектов и др.

## **ПЗЗ: внесение изменений**

- обоснованными
- с учетом публичных слушаний

сайт администрации ГО «Город Калининград»  
по публичным слушаниям:

<http://www.klgd.ru/construction/public/>

## ПЗЗ: публичные слушания

- замечания жителей практически не учитываются чиновниками
- участие населения в публичных слушаниях и выражение мнения имеет лишь рекомендательный, но не обязательный характер и влияет на подготовку окончательных градостроительных документов очень опосредованно (определения Верховного суда РФ от 26.01.2011 №5-Г10-292), Конституционного суда РФ от 15.07.2010 №931-О-О).
- согласно п.4 ст.32 ГрК РФ, утвержденные ПЗЗ могут быть оспорены физическими и юридическими лицами в судебном порядке.
- судебная практика говорит о том, что суды придерживаются мнения, согласно которому проведение публичных слушаний необходимо лишь для информирования населения, заключения комиссий при этом по результатам слушаний носят только рекомендательный характер и не порождают правовых последствий, ввиду чего не могут нарушать чьих-либо прав и свобод, а потому оспорены или быть признаны незаконными такие результаты быть не могут

**Фасады домов будут изменены и соответствовать историческому облику района**



**Экспликация зданий и сооружений**

Наименование	Примечание
1. Дом №1	10-этажный многоквартирный дом
2. Дом №2	10-этажный многоквартирный дом
3. Дом №3	10-этажный многоквартирный дом
4. Дом №4	10-этажный многоквартирный дом
5. Дом №5	10-этажный многоквартирный дом
6. Дом №6	10-этажный многоквартирный дом
7. Дом №7	10-этажный многоквартирный дом
8. Дом №8	10-этажный многоквартирный дом
9. Дом №9	10-этажный многоквартирный дом
10. Дом №10	10-этажный многоквартирный дом
11. Дом №11	10-этажный многоквартирный дом
12. Дом №12	10-этажный многоквартирный дом
13. Дом №13	10-этажный многоквартирный дом
14. Дом №14	10-этажный многоквартирный дом
15. Дом №15	10-этажный многоквартирный дом
16. Дом №16	10-этажный многоквартирный дом
17. Дом №17	10-этажный многоквартирный дом
18. Дом №18	10-этажный многоквартирный дом
19. Дом №19	10-этажный многоквартирный дом
20. Дом №20	10-этажный многоквартирный дом
21. Дом №21	10-этажный многоквартирный дом
22. Дом №22	10-этажный многоквартирный дом
23. Дом №23	10-этажный многоквартирный дом
24. Дом №24	10-этажный многоквартирный дом
25. Дом №25	10-этажный многоквартирный дом
26. Дом №26	10-этажный многоквартирный дом
27. Дом №27	10-этажный многоквартирный дом
28. Дом №28	10-этажный многоквартирный дом
29. Дом №29	10-этажный многоквартирный дом
30. Дом №30	10-этажный многоквартирный дом
31. Дом №31	10-этажный многоквартирный дом
32. Дом №32	10-этажный многоквартирный дом
33. Дом №33	10-этажный многоквартирный дом
34. Дом №34	10-этажный многоквартирный дом
35. Дом №35	10-этажный многоквартирный дом
36. Дом №36	10-этажный многоквартирный дом
37. Дом №37	10-этажный многоквартирный дом
38. Дом №38	10-этажный многоквартирный дом
39. Дом №39	10-этажный многоквартирный дом
40. Дом №40	10-этажный многоквартирный дом
41. Дом №41	10-этажный многоквартирный дом
42. Дом №42	10-этажный многоквартирный дом
43. Дом №43	10-этажный многоквартирный дом
44. Дом №44	10-этажный многоквартирный дом
45. Дом №45	10-этажный многоквартирный дом
46. Дом №46	10-этажный многоквартирный дом
47. Дом №47	10-этажный многоквартирный дом
48. Дом №48	10-этажный многоквартирный дом
49. Дом №49	10-этажный многоквартирный дом
50. Дом №50	10-этажный многоквартирный дом

**Перечень документов, предоставляемых собственниками жилых помещений (в копиях)**

1. Правоустанавливающие документы:
  - а) Один из следующих документов: договор приватизации, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство по завещанию либо по закону, иной документ, подтверждающий право собственности.
  - б) Свидетельство о государственной регистрации права, регистрационное удостоверение (если имеется).
2. Копия технического паспорта либо копия кадастрового паспорта на квартиру (если имеется).
3. Копия лицевого счёта на квартиру (комнату в коммунальной квартире).
4. Копия квартирной карточки на квартиру (комнату в коммунальной квартире).

**Перечень документов, предоставляемых нанимателями жилых помещений (в копиях):**

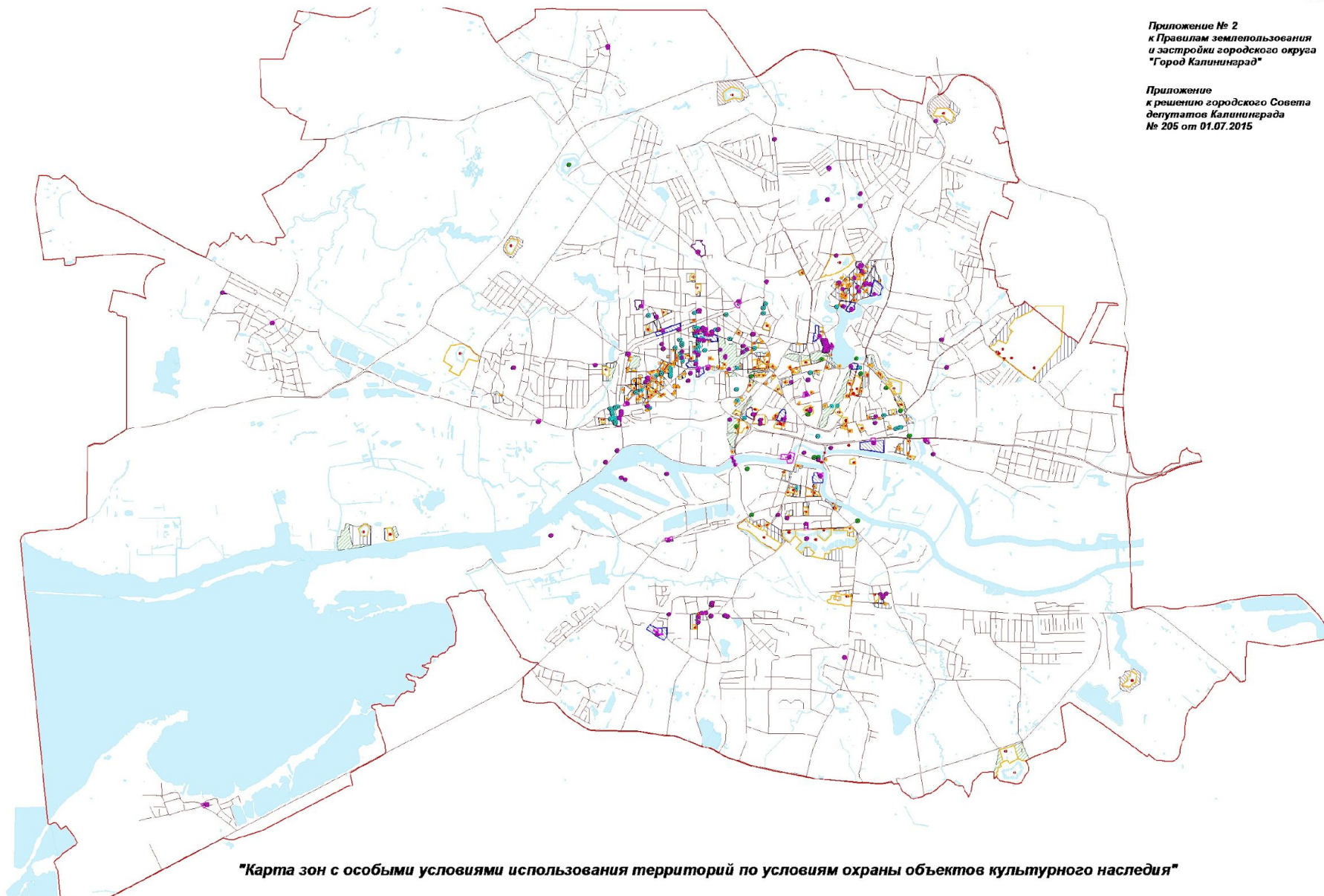
1. Копия лицевого счёта на квартиру (комнату в коммунальной квартире).
2. Копия квартирной карточки на квартиру (комнату в коммунальной квартире).

Копии документов можно сделать у нас в офисе бесплатно по адресу:  
**г. Калининград, улица Гостинная, 5, офис 20, 2 этаж, телефон 93-14-06**  
**Прием граждан будет осуществляться по предварительной записи по тел 93-14-06**



Приложение № 2  
к Правилам землепользования  
и застройки городского округа  
"Город Калининград"

Приложение  
к решению городского Совета  
депутатов Калининграда  
№ 205 от 01.07.2015



**"Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия"**

Условные обозначения:

- ОКН федерального значения
- ОКН регионального значения
- ОКН муниципального значения
- совмещены: ОКН регионального и муниципального значения

- зона охраны объекта ландшафта ОКН регионального значения
- зона регулирования застройки ОКН регионального значения
- территория ОКН регионального значения

- зона регулирования застройки ОКН муниципального значения
- охранная зона ОКН муниципального значения
- территория ОКН муниципального значения

- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ
- ТРИМБЛЕТ ГОРОДА
- УЛИЦА



## **проект зон охраны ОКН**

**Постановление Правительства КО от 06.06.2013 №386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны ОКН регионального значения, находящихся на территории КО, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»:**

- граница самого памятника
- граница охранной зоны вокруг него
- территория регулируемой застройки
- ландшафтная зона вокруг ОКН

# территориальные зоны

- 8 жилых зон: Ж-1 – много-; Ж-2 – средне-; Ж-3 – малоэтажная застройка; Ж-3.1 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (о.Октябрьский); Ж-4 – ИЖД; Ж-5 – садоводства и дачные участки; ЖИ – исторические районы; ОЖ – общественно-жилая; ОЖ-1 – для о.Октябрьский
- 20 общественно-деловых зон: ОИ, ОИ-1 – ОИ-8 (подзона регенерации исторической среды); О-1 – О-3 (объекты среднего и высшего образования); ОП; П-1 – П-4 (производственно-коммунальная)
- 6 зон рекреации: парки, сорт, скверы и сады, пляжи Р-1 – Р-6
- 3 зоны инженерной и транспортной инфраструктуры: Т-1 – Т-3
- 2 зоны спец. назначения
- В - зоны военных объектов
- СХ – сельхоз/использования
- 6 прочих зон: ПР-1 – ПР-5 (зона зоопарка), ПР (перспективного градостроительного развития).
- V-1: зона водных объектов.

## Ж-2 зона застройки среднеэтажными домами

виды **разрешенного использования**: многоквартирные жилые дома 5-8 эт. и 2-4 эт.; многофункциональные обслуживающие, адм. и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями; школы общеобразовательные; многопрофильные учреждения доп. образования; детские дошкольные учреждения; спец. жилые дома для престарелых и инвалидов; амбулаторно-поликлинические учреждения; пункты оказания первой медицинской помощи; аптеки; гостиницы; магазины; физ.-оздоровительные сооружения; учреждения клубного типа по месту жительства; библиотеки по месту жительства; учреждения культуры и искусства локального и районного значения, офисы, административно-хозяйственные и общ. учреждения и организации, районного и локального уровня, мемориальные комплексы, памятные объекты, учреждения соц. защиты, инф. 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 общепита; объекты жилищно-ком. хоз-ва без санитарно-защитной зоны, либо с СЗЗ в границах участка объекта; многоуровневые парковки; скверы, сады

## Ж-2

### **вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей: подземные, полуподземные, многоуровневые, встроенные или встроенно-пристроенные, боксового типа для инвалидов
- автостоянки для постоянного хранения и 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 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

*Применительно к территории в границах просп. Победы – ул. Радищева – ул. Станочная в Центральном районе максимальная этажность зданий – не более 7 этажей (6 этажей + мансарда) (в редакции решения городского Совета депутатов г. Калининграда от 25.11.2015 №367).*