



**АГЕНТСТВО ПО АРХИТЕКТУРЕ,
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

05 мая 2021 г. № 172
Калининград

**Об отказе в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства объекта
капитального строительства в границах земельного участка
с кадастровым номером 39:15:110858:1502**

Рассмотрев обращение Роменко А.В., в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным Приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 23 октября 2017 года № 171, с учетом заключения комитета территориального развития и строительства администрации городского округа «Город Калининград» о результатах публичных слушаний от 19 марта 2021 года № И-КТРиС-3271, рекомендаций комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от 26 апреля 2021 года № 117, п р и к а з ы в а ю:

1. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110858:1502, расположенному по адресу: город Калининград, проспект Победы, в части увеличения максимальной этажности с 4 до 5 этажей.

Причины отказа:

1) Согласно Генеральному плану городского округа «Город Калининград» земельный участок с кадастровым номером 39:15:110858:1502 отнесен к функциональной зоне «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)». Параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) допускают максимальную этажность – 4 этажа.

2) В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) имеет описание: «размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома)».

Вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не соответствует запрашиваемому отклонению от предельных параметров в части увеличения максимальной этажности с 4 до 5 этажей.

3) Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования) – 14 метров.

Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей для всех видов разрешенного использования – 4 метра.

Согласно представленным проектным материалам высота здания составляет 20,34 метра, что не соответствует градостроительным регламентам территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-3») в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений.

4) Согласно санитарно-эпидемиологическим заключениям № 39.КС.14.000.Т.000234.05.13 от 29 мая 2013 года и № 39.КС.14.000.Т.000229.05.15 от 06 мая 2015 года земельный участок с кадастровым номером 39:15:110858:1502 частично расположен в границах зоны ограничения строительства от объектов связи, определенной на высоте 17-19 метров. Согласно представленным проектным материалам высота здания составляет 20,34 метра, что является нарушением санитарных правил.

5) Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» земельный участок с кадастровым номером 39:15:110858:1502 расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения II пояса. Пунктом 3.2.2. СанПиН 2.1.04.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» определено, что во втором и третьем поясе зоны санитарной охраны новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. Указанное согласование не представлено.

2. Отделу документов градостроительного зонирования в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа направить решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110858:1502, расположенному по адресу: город Калининград, проспект Победы, в части увеличения максимальной этажности с 4 до 5 этажей, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Калининградской области.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Руководитель (директор) Агентства



В.Л. Касьянова