

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ №RU39320000-204-2017/А от 14.04.2017 г.

№	R	U	3	9	3	2	0	0	0	0	-	8	8	4	-	2	0	2	0	/	A
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. № 1408-н-МФЦ от 13.03.2020 г. Кулешовой Надежды Степановны

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Калининградская область

(Субъект Российской Федерации)

МО «Зеленоградский городской округ»

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

г. Зеленоградск, ул. Пугачева, 4а

Кадастровый номер земельного участка:

39:05:010110:95 от 22.06.2012

Площадь земельного участка:

2 600 кв. м

Градостроительный план подготовлен:

М.П. 

Заместитель руководителя (директора) Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области

/ Преображенский А.С. (расшифровка подписи) / должность уполномоченного лица, наименование органа или организации



Дата « 31 » 2020 г.

Градостроительный план исполнен:



Папст И.Д. / Директор ГБУ КО «Региональный градостроительный центр»

(расшифровка подписи) (должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)



Инженер 1-ой категории отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО «Региональный градостроительный центр»

/ Мисюнайте А.Т. / (должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	382577.23	1187818.79
2	382581.46	1187830.60
3	382586.59	1187844.23
4	382589.91	1187853.01
5	382596.15	1187868.43
6	382589.69	1187869.73
7	382567.85	1187874.67
8	382540.63	1187880.05
9	382539.74	1187874.37
10	382539.64	1187864.17
11	382539.28	1187822.47
12	382557.58	1187820.69

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

№ 2 - Нежилое здание – 1 объект; № 3 – Нежилое здание (Строение) – 1 объект

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

-

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

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

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении, которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)



Условные обозначения:

- Граница земельного участка
- Точки поворота границ земельного участка
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Весь земельный участок расположен в функциональной зоне "Зона санаторно-курортного назначения" (Согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ").

Границы зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона инженерных коммуникаций;
- ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН);
- прибрежная защитная полоса Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН);
- зона ограничения строительства от объектов связи;
- весь земельный участок расположен в водоохранной зоне Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН); Зеленоградск (Согласно сведениям ЕГРН);
- весь земельный участок расположен в лечебно-оздоровительной местности, курорт (согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ" от 24 июня 2019 г. №320);
- весь земельный участок расположен в зоне развития карстовых пород (согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ" от 24 июня 2019 г. №320);
- весь земельный участок расположен во внешней границе полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград "Храброво" (радиус 15 км);
- весь земельный участок расположен в границах исторического центра города (согласно Правилам землепользования и застройки МО «Зеленоградское городское поселение» от 12.12.2012 № 173);
- весь земельный участок расположен на территории, подверженные наводкам 1 % обеспеченности (согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ" от 24 июня 2019 г. №320);
- информация об ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ЧГПЗУ.

Экспликация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)

- Нежилое здание КН 39:05:010110:134
- Нежилое здание (строение)

- Водопровод
- Канализация подземная
- Электрокабель высокого напряжения
- Электрокабель низкого напряжения

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО "Региональный градостроительный центр" 27.03.2020 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования

Площадь участка 2600 кв. м		Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:05:010110:95	
Директор Иваненер И. кат. Мисюняйте А. Т.		Машиштаб Масштаб Лист Листов 1:500 1 1	
Должность Фамилия Подпись		ГБУ КО "Региональный градостроительный центр"	
Вх. № 1408-Н-МФЦ от 13.03.2020 г.		Кулешова Н.С.	

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

ОДЗ 4 - зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности

Установлен градостроительный регламент

2.1 Решение городского Совета депутатов муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 12 декабря 2012 года № 173 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградское городское поселение»

2.2 Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- гостиницы, мотели / 142.2.2.14;
- здания и сооружения предприятий общественного питания / 142.2.2.5;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4;
- объекты отдыха и туризма;
- объекты культурно-досугового назначения;
- информационные туристические центры / 142.2.2.12;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусства городского и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи / 142.2.2.3;
- объекты бытового обслуживания;
- объекты административно-делового назначения;
- объекты спортивного назначения;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями) с преобладанием общественных функций / номера группы 142.2.2;
- временные объекты торговли / 142.2.2.4;
- объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты);
- объекты коммунально-складского назначения;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.5; 142.2.6;
- хозяйственные постройки / 142.2.2.17;
- погрузочно-разгрузочные и складские площадки / 142.2.5;
- элементы благоустройства / 142.2.8;
- площадки для сбора отходов / 142.7;
- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
- гаражи для хранения автотранспорта объектов данной зоны / 142.3.3.2;

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Не установлены	Не установлены	см. Примечание	Минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасадов зданий с красной линией	Максимальная высота зданий -5 надземных этажей (включая мансардный этаж) или 18 метров (до верхней отметки здания, исключая декоративные элементы типа: шпиль, башня и т.д.).	Не более 70	-	см. Примечание

Примечание:

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами.
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89* следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации, градостроительная деятельность в МО «Зеленоградский городской округ» должна вестись с учетом создания 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.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства:

№ 2 Нежилое здание, площадью 546,5 кв. м, 1 этаж
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: 39:05:010110:134

№ 3 Нежилое здание (строение)
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: данные отсутствуют

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

№ - Информация отсутствует
 (согласно чертежу) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ от _____

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

№ п/п	Наименование ограничения (обременения)	Расположение	Площадь (кв. м)	Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения (обременения)
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	Частично	855	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
1.1	Охранная зона (согласно сведениям ЕГРН)	Частично	114	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
2	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	Частично	286	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
3	Прибрежная защитная полоса Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	Частично	758	Водный кодекс Российской Федерации
4	Зона ограничения строительства от объектов связи	Частично	891	Санитарно-эпидемиологическое заключение: № 39.КС.14.000.Т.000337.10.09 от 16.10.2009 г.
5	Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	2600	Водный кодекс Российской Федерации
6	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	2600	Постановление Правительства РФ "Об установлении границ и режимов округов горно-санитарной охраны курортов федерального значения Светлогорск-Отрадное и Зеленоградск, внесении изменений в отдельные постановления Совета Министров РСФСР и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Российской Федерации" от 22.02.2018 № 188
7	Лечебно-оздоровительная местность, курорт	Весь	2600	Генеральный план МО «Зеленоградский городской округ» от 24.06.2019 г. № 320
8	Зона развития карстующих пород	Весь	2600	

9	Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км)	Весь	2600	Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 25.08.2015 года № 262 «Об утверждении Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»
10	Граница исторического центра города	Весь	2600	Правила землепользования и застройки МО «Зеленоградское городское поселение» от 12.12.2012 № 173
11	Территории, подверженные паводкам 1 % обеспеченности	Весь	2600	Водный кодекс Российской Федерации

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
		Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	-	-	-
1.1	Охранная зона (согласно сведениям ЕГРН)	1	1187859.83	382546.23
		2	1187878.75	382547.19
		3	1187879.15	382545.21
		4	1187859.84	382544.23
		5	1187835.60	382544.54
		6	1187821.98	382544.27
		7	1187821.79	382546.27
		8	1187835.57	382546.54
2	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	1	382596.15	1187868.43
		2	382589.69	1187869.73
		3	382567.85	1187874.67
		4	382540.63	1187880.05
		5	382539.86	1187875.11
		6	382594.27	1187863.79
3	Прибрежная защитная полоса Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	1	382581.46	1187830.60
		2	382586.59	1187844.23
		3	382589.91	1187853.01
		4	382596.15	1187868.43
		5	382589.69	1187869.73
		6	382577.45	1187872.50
		7	382577.12	1187856.87
		8	382566.82	1187827.49
		9	382562.02	1187821.77
		10	382561.31	1187820.33
		11	382577.23	1187818.79
4	Зона ограничения строительства от объектов связи	-	-	-
5	Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	см. координаты земельного участка		
6	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН)			
7	Лечебно-оздоровительная местность, курорт			
8	Зона развития карстующих пород			
9	Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км)			
10	Граница исторического центра города			
11	Территории, подверженные паводкам 1 % обеспеченности			

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов:

Информация отсутствует.

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

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок – квартал.

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Водоснабжение, водоотведение

(тип инженерно-технического обеспечения)

Информация отсутствует

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

Теплоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

Информация отсутствует

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

Решение окружного Совета депутатов МО «Зеленоградский городской округ» от 04.11.2016 г. № 95 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ»» (в редакции последующих решений).

11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

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

Примечание:

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

Градостроительный план земельного участка утрачивает силу:

-при изменении границ земельного участка;

-при изменении документов территориального планирования и градостроительного зонирования применительно к рассматриваемому земельному участку.