

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ РФ-39-2-20-0-00-2021-0079/А от 27.01.2021 г.

Р Ф - 3 9 - 2 - 2 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 1 - 2 2 6 4 / П

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. № 20210727-009-38 от 27.07.2021 г. ООО «Специализированный застройщик ТРАМПХАУС»

(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 иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1. статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Местонахождение земельного участка:

**Калининградская область**

(Субъект Российской Федерации)

**МО «Зеленоградский городской округ»**

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в граница участка.

Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, пос. Вишневое

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1. статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

**39:05:010901:442 от 06.03.2013**

Площадь земельного участка:

**46 497 кв. м**

Градостроительный план подготовлен:



М.П.

(подпись)

Добшикова Т.В.

(расшифровка подписи)

Директор ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга  
/ недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Дата « 28 » 07 2021 г.

(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

(подпись)

Попова М.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО «Центр  
/ кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(подпись)

Игнатьева А.В.

(расшифровка подписи)

Инженер 2-ой категории отдела подготовки ГПЗУ  
/ ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга  
/ недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	380239.09	1186709.70
2	380199.10	1186900.05
3	379953.50	1186821.68
4	379993.87	1186695.20
5	380215.53	1186661.37

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**Объекты капитального строительства отсутствуют**

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

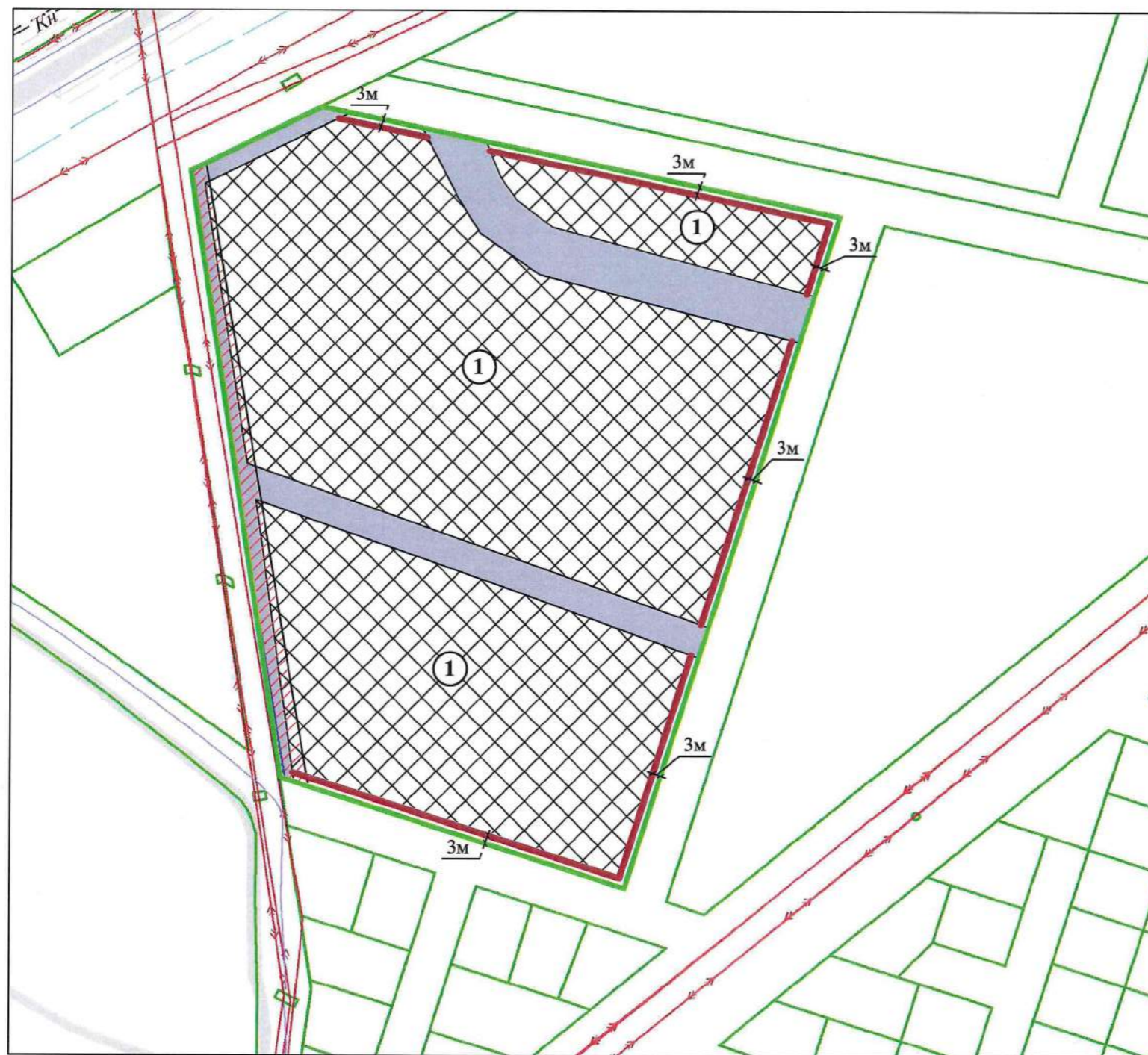
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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
- «Улично-дорожная сеть» (Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Зеленоградское городское поселение");
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- ① Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Примечание:

Минимальные отступы от границ земельного участка для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, отображены в Приложении 1 ГПЗУ.

Границы зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона инженерных коммуникаций;
- охранный зона ВЛ 15-153 (согласно сведениям ЕГРН);

Весь земельный участок расположен:

- в территории, подверженные опасным геологическим процессам (согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ");
- в округе горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН);
- в третьей зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН);
- в границах лечебно-оздоровительной местности, курорта (согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ");
- во внешней границе полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград "Храброво" (радиус 15 км)
- информация об иных ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ.

ЛЭП высокого напряжения

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости" 28.07.2021 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования

Площадь участка 46 497 кв. м.		Вх. № 20210727-009-38 от 27.07.2021 г.	
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:05:010901:442			
Нач. отдела	Попова М.В.		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, пос. Вышнее
Инженер II кат.	Игнатъева А.В.		Масштаб
			1:2000
			1
			1
Должность	Фамилия	Подпись	ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости"
			ООО "Специализированный застройщик ТРАМПХАУС"

**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:  
**«Ж-4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами»**

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» (в редакции последующих решений)

**2.2** Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

**Основные виды разрешенного использования:** см. Приложение 1 ГПЗУ

**Условно разрешенные виды использования:** см. Приложение 1 ГПЗУ

**Вспомогательные виды разрешенного использования:** см. Приложение 1 ГПЗУ

**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
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га						
Не установлены	Не установлены	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	-	см. Приложение 1 ГПЗУ	

**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, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**

1	2	3	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			4	5	6	7	8
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	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

**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:**

1	2	3	4	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)						
				Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Функциональная зона	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	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

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

**3.1. Объекты капитального строительства:**

№ \_\_\_\_\_ - **Не имеется**  
 (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 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	431	СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр)
1.1	Охранная зона ВЛ 15-153 (согласно сведениям ЕГРН)	частично	206	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
2	Территория, подверженные опасным геологическим процессам	весь	46 497	Генеральный план муниципального образования «Зеленоградский городской округ»

3	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН)	весь	46 497	Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 03.07.2016) «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016) Генеральный план муниципального образования «Зеленоградский городской округ»
4	Третья зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН)	весь	46 497	Постановление Правительства Российской Федерации от 22.02.2018 г. № 188 «Об установлении границ и режимов округов горно-санитарной охраны курортов федерального значения Светлогорск-Отрадное и Зеленоградск, внесение изменений в отдельные постановления Совета Министров РСФСР и признании, утратившем силу отдельных постановлений Правительства Российской Федерации»
5	Лечебно-оздоровительная местность, курорт	весь	46 497	Генеральный план муниципального образования «Зеленоградский городской округ»
6	Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км)	весь	46 497	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»

**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 ВЛ 15-153 (согласно сведениям ЕГРН)	1	379993.87	1186695.20
		2	380213.83	1186661.63
		3	379993.24	1186697.17
2	Территория, подверженные опасным геологическим процессам	См. координаты границ характерных точек земельного участка		
3	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН)			
4	Третья зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН)			
5	Лечебно-оздоровительная местность, курорт			
6	Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км)			

**7. Информация о границах 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 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)

**Теплоснабжение**

(тип инженерно-технического обеспечения)

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)

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

Решение окружного Совета депутатов Зеленоградского городского округа № 280 от 19.12.2018 г. «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.



**Основные виды разрешённого использования:**

- многоквартирные жилые дома 7- 9 надземных этажей, включая мансардный;
- встроено-пристроенные объекты торговли;
- встроено-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных);
- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных);
- встроено-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе - аптеки, поликлиники, амбулатории;
- объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м;
- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы;
- объекты учреждений социальной защиты;
- информационные туристические центры;
- отделения полиции, участковые пункты полиции;

Санитарные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов.

**Условно-разрешённые виды использования:**

- многоквартирные жилые дома 4-6 надземных этажей, включая мансардный;
- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м. первой ступени обслуживания (повседневного использования);
- гостиницы, вместимостью до 80 человек;
- объекты и предприятия общественного питания;
- временные объекты торговли;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- мемориальные и памятные объекты;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных;
- площадки для сбора бытовых отходов;
- одно - и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий- 5 м
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м.
- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 №1223, письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30- 101-98.
- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду – 30 м.
- высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами.
- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 40% площади земельного участка, предоставленного под застройку;
- не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов;
- материал кровли в зонах жилой застройки многоквартирными домами средней этажности в районах исторической застройки – керамическая черепица оранжевого цвета.

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торгового, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Не допускается размещение объектов промышленности, объектов коммунально-складского назначения, а также иных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с настоящими Правилами относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами и нормативами градостроительного проектирования Калининградской области и городского поселения.

Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.

Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, не допускается размещать перед основными строениями со стороны улиц.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до конька скатной кровли не более 6 метров.

