

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ №RU39518101-517-2018/А от 28.04.2018 г.

РФ - 39 - 2 - 18 - 0 - 00 - 2021 - 0092 / А

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. №20210113-101-24 от 13.01.2021 г. Батыргалиевой Е.Ш. (по доверенности от ООО «ЖБИ-ПромТорг»)

(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 «Светлогорский городской округ»

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  
Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Светлогорск, пр-кт Калининградский, 70-Е.

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:

39:17:010021:82 от 05.07.2004

Площадь земельного участка:

4 500 кв. м

Градостроительный план подготовлен:



М.П.

Добшикова Т.В.

(расшифровка подписи)

Директор ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Дата

« 29 » 01 2021 г.

(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

(подпись)

Ворушилина А.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО  
«Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»  
(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(подпись)

Капытко А.С.  
(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	380449,08	1166045,82
2	380431,36	1166098,85
3	380523,22	1166080,21
4	380539,08	1166035,48
5	380519,89	1166031,04

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

№2 - Нежилое здание – 1 объект

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

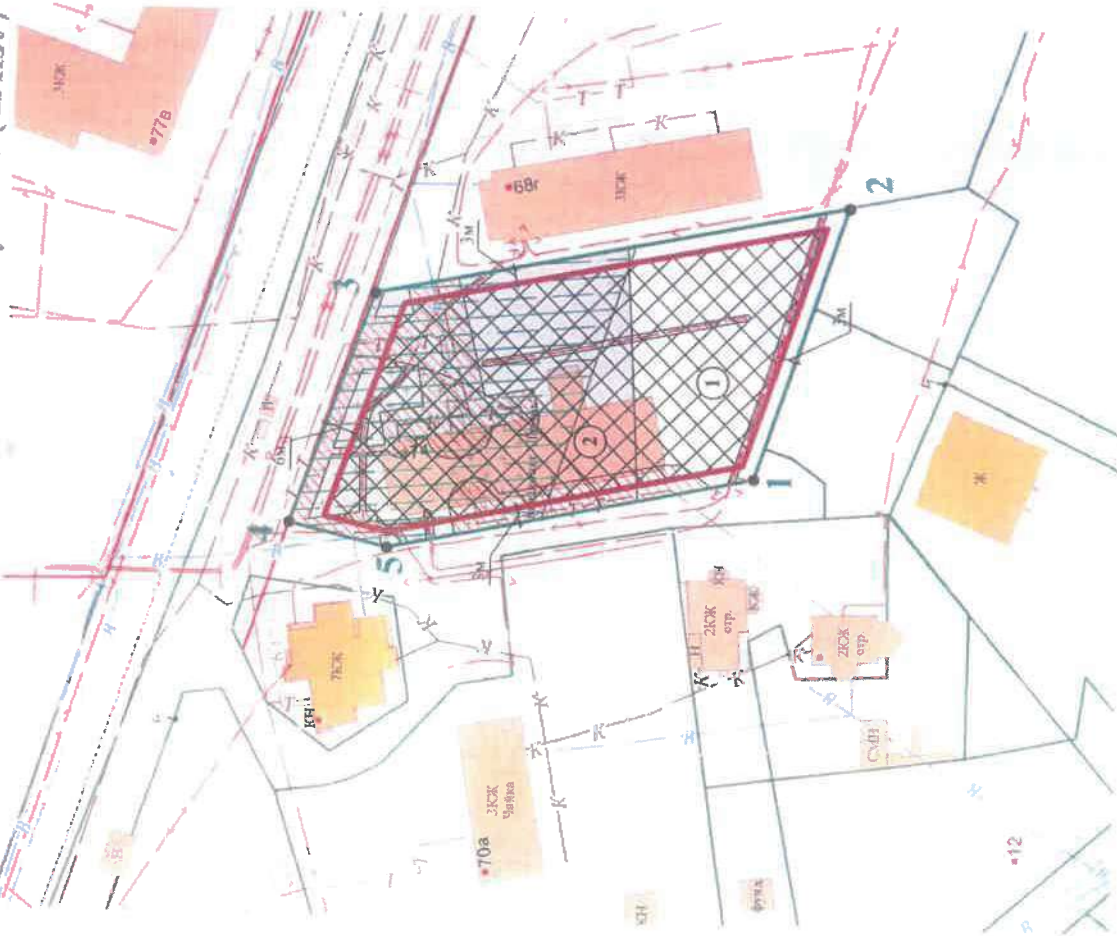
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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 (ЧГПУ)



## Условные обозначения:

- 1 Граница земельного участка
- 2 Точки поворота границ земельного участка
- 3 Проектная красная линия
- 4 Минимальные отступы от границ земельного участка
- 5 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 ЧГПУ.

### Границы зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона нижеземных коммуникаций;
- зона ограничения строительства от объектов связи;
- водоохранная зона Бельгийского моря (согласно сведениям ЕГРН);
- придорожная полоса автодороги III тех. категории (согласно Правилам землепользования и застройки МО городского поселения "Город Светлогорск");
- весь земельный участок расположен во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН);
- весь земельный участок расположен в третьей по числу санитарной охраны территории водоснабжения (согласно Генеральному плану МО "Светлогорский городской округ");
- весь земельный участок расположен в придорожной территории, в зоне строительства строительства по высьоте вертодрома «Донское» (проект);
- информация об иных ограничениях и использовании земельного участка - см. п. 3.6.7 ЧГПУ;

- B Водоотвод
- V Канализация связан
- T Телеграфная
- K Канализация подземная
- ←→ Электрокабель близкого напряжения

Экспликация  
 объектов капитального строительства  
 (зданий, строений, сооружений)



Нежилое здание  
 КИ 39:17:010021:199

ЧГПУ разработан ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости" 22.01.2021 г. на основе информации системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования		Вх. № 20210113-101-24	от 13.01.2021 г.
Площадь участка 4 500 кв.м.		Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПУ) с КИ 39:17:010021:32	
Нач. отдела	Воружайкина А.В.	Масштаб	Лист
Инженер II кат	Капышко А.С.	Кампитульская обл., г. Светлогорск, пр-кт Калининградский, 70-Б	Листов
Лейб	Фамилия	Подпись	ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости"



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

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

**О1.3 - зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Градостроительный регламент установлен

2.1 Решение городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 22 декабря 2012 года № 94 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» (в редакции последующих изменений)

2.2 Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-см. Приложение 1 ГПЗУ.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-см. Приложение 1 ГПЗУ.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-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					
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 случаев, 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 строительство зданий, строений, сооружений запрещено	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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11





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

	Наименование ограничения (обременения)	Расположение	Площадь (кв. м)	Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения (обременения)
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	Частично	1 332	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
2	Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	Частично	2 882	Водный кодекс Российской Федерации
3	Зона ограничения строительства от объектов связи	Частично	1 408	Санитарно-эпидемиологические заключения: № 39.КС.14.000.Т.000253.05.15 от 26.05.2015 года № 39.КС.14.000.Т.000556.11.15 от 26.11.2015 года
4	Придорожная полоса автодороги III тех. категории	Частично	2 460	Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»
5	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	4 500	Постановление Правительства Российской Федерации от 22.02.2018 № 188
6	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	Весь	4 500	Генеральный план МО "Светлогорский городской округ"
7	Территория центральной исторической части города Светлогорск (см. Приложение 2 ГПЗУ)	Весь	4 500	Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»
8	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте вертодрома «Донское» (проект)	Весь	4 500	Сайт Министерства обороны РФ: <a href="http://mil.ru/pubartwide.htm?id=12186620%40cmsArticle">http://mil.ru/pubartwide.htm?id=12186620%40cmsArticle</a>

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	—	—	—
2	Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	1	380519,89	1166031,04
		2	380471,64	1166041,11
		3	380474,52	1166090,09
		4	380523,22	1166080,21
		5	380539,08	1166035,48
3	Зона ограничения строительства от объектов связи	—	—	—
4	Придорожная полоса автодороги III тех. категории	—	—	—
5	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	1	380449,08	1166045,82
		2	380431,36	1166098,85
		3	380523,22	1166080,21
		4	380539,08	1166035,48
		5	380519,89	1166031,04
6	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	См. координаты границ з.у.		
7	Территория центральной исторической части города Светлогорск (см. Приложение 2 ГПЗУ)			
8	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте вертодрома «Донское» (проект)			

**10. 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)

Запрос исх. № 73/11 от 18.01.2021 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)

**Теплоснабжение**

(тип инженерно-технического обеспечения)

Запрос исх. № 73/11 от 18.01.2021 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)

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

Решение городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 15.02.2016 г. № 12 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» (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
-	-	-

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.



**- зона делового, общественного и коммерческого назначения**

**виды разрешенного использования земельных участков:**

**основные виды разрешенного использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:**

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
  - культурное развитие / 3.6;
  - религиозное использование / 3.7;
  - общественное управление / 3.8;
  - обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0, а именно:
  - деловое управление / 4.1;
  - магазины / 4.4;
  - банковская и страховая деятельность / 4.5;
  - общественное питание / 4.6;
  - гостиничное обслуживание / 4.7;
  - развлечения / 4.8.
- отдых (рекреация) / 5.0, а именно:
  - спорт / 5.1;
  - природно-познавательный туризм / 5.2;
  - причалы для маломерных судов / 5.4;
  - поля для гольфа или конных прогулок / 5.5;
- обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3;
- охрана природных территорий / 9.1;
- курортная деятельность / 9.2;
- историческая деятельность / 9.3;
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

**Условно-разрешенные виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:**

- предпринимательство / 4.0, а именно:
  - торговые центры (Торгово-развлекательные центры) / 4.2;
  - рынки / 4.3;
  - обслуживание автотранспорта / 4.9.

**Вспомогательные виды разрешенного использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:**

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
  - коммунальное обслуживание / 3.1;
  - бытовое обслуживание / 3.3;

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 200 кв. м; максимальный – ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная этажность зданий – 5 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;
- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

При надлежащем обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка);

Минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными нормами и строительными нормативами;

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

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа зданий и сооружений от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью (красная линия улиц), которая составляет 6 метров, и минимального отступа зданий, сооружений от границ земельных участков, граничащих с проездом (красная линия проезда), 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 садоводческих огороднических некоммерческих объединений граждан), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие Правил.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до красных линий, которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства в центральной исторической части города Светлогорска осуществляется на основе конкурсного проектирования (не менее трех вариантов проектов) и согласования одного из вариантов архитектурных проектов на Градостроительном совете при главном архитекторе Калининградской области.

Границы территории центральной исторической части города Светлогорска указаны в Приложении 2 ГПЗУ.