

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ №РФ-39-2-01-0-00-2021-2771/П от 06.09.2021 г.

Р Ф - 3 9 - 2 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 0 7 4 2 / П

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:**

запроса вх. № 1113 от 16.02.2022 г. ООО Специализированный застройщик «Атлант»

(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)

**городской округ «Город Калининград»**

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

**Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.**

**Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. О. Кошевого – ул. Н. Карамзина.**

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:

**39:15:142025:1797 от 25.06.2015**

Площадь земельного участка:

**1 369 кв. м.**

Градостроительный план подготовлен:



Добшикова Т.В.  
(расшифровка подписи)

Директор государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Дата « 09 » 03 2022 г.  
(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

(подпись)

Попова М.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела подготовки ГПЗУ государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(подпись)

Сушкова А.А.  
(расшифровка подписи)

Инженер 1-ой категории отдела подготовки ГПЗУ государственного бюджетного учреждения Калининградской области «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	349546.66	1189561.73
2	349525.17	1189561.49
3	349524.34	1189559.79
4	349513.82	1189538.30
5	349508.53	1189527.48
6	349504.47	1189518.71
7	349505.35	1189518.72
8	349546.92	1189518.98

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**№ 2 Сооружение – 1 объект;**

**№ 3 Сооружение (тепловая магистраль № 11 ТЭЦ-2) – 1 объект.**

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):  
**Прочие объекты делового, коммерческого и общественного назначения; общественно-деловой центр.**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	349546.66	1189561.73
2	349525.17	1189561.49
3	349524.34	1189559.79
4	349513.82	1189538.30
5	349508.53	1189527.48
6	349504.47	1189518.71
7	349505.35	1189518.72
8	349546.92	1189518.98

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

**Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 13.04.2015 г. № 638 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Н. Карамзина – ул. О. Кошевого в Московском районе».**

Со дня вступления в силу действующих Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (далее - Правил) документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей Правилам.

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

**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:**

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» земельный участок отнесен к территориальной зоне:

**«ОЖ» - Зона общественно-жилого назначения (подзона В)**

Зона общественно-жилого назначения ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных домов жилых домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов общественно-делового и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Установлен градостроительный регламент

**2.1** Решение городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 г. № 339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих изменений).

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

Перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков: см. Приложение 1 ГПЗУ.

Перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков: см. Приложение 1 ГПЗУ.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

**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
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
не установлены	не установлены	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	—	см. Приложение 1 ГПЗУ





**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	2	3	4	5
1	Охранная зона Тепломагистрали инв. № 46173 Лит. X, XI, инв. № 3-10692 Лит. XXXIX. (39:00-6.276) (согласно сведениям ЕГРН)	частично	28	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»
2	Охранная зона газораспределительной сети «Газопровод высокого давления. Протяженность: 217 м» (39:15-6.3234) (согласно сведениям ЕГРН)	частично	55	Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	частично	87	Статьи 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
4	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	частично	60	
5	Зона ограничения застройки по высоте от станций сотовой связи	весь	1 369	Санитарно-эпидемиологические основания: № 39.КС.14.000.Т.000364.09.20; № 39.КС.14.000.Т.000218.06.20
6	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект)	весь	1 369	Сайт Министерства обороны РФ: <a href="http://mil.ru/pubartwide.htm?id=12186627%40cmsArticle">http://mil.ru/pubartwide.htm?id=12186627%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	Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Охранная зона Тепломагистрали инв. № 46173 Лит. X, XI, инв. № 3-10692 Лит. XXXIX. (39:00-6.276) (согласно сведениям ЕГРН)	1	349546.69	1189557.57
		2	349546.66	1189561.73
		3	349525.17	1189561.49
		4	349524.93	1189561.01
		5	349541.98	1189561.05
		6	349542.35	1189557.73
2	Охранная зона газораспределительной сети «Газопровод высокого давления. Протяженность: 217 м» (39:15-6.3234) (согласно сведениям ЕГРН)	1	349546.92	1189518.98
		2	349546.68	1189558.42
		3	349545.02	1189558.28
		4	349545.41	1189549.92
		5	349545.31	1189545.10
		6	349545.47	1189530.80
		7	349545.76	1189518.97
3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	1	349546.66	1189561.73
		2	349542.58	1189561.68
		3	349543.00	1189559.29
		4	349544.73	1189557.50
		5	349544.62	1189556.33
		6	349544.91	1189549.94

		7	349544.81	1189544.96
		8	349544.97	1189530.77
		9	349545.28	1189518.97
		10	349546.92	1189518.98
4	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН)	1	349519.06	1189542.29
		2	349520.31	1189544.00
		3	349521.91	1189547.15
		4	349523.93	1189551.65
		5	349524.44	1189553.56
		6	349524.70	1189555.71
		7	349524.64	1189557.97
		8	349524.34	1189559.79
		9	349513.82	1189538.30
		10	349515.80	1189539.39
		11	349517.38	1189540.58
5	Зона ограничения застройки по высоте от станций сотовой связи	См. характерные точки границ земельного участка		
6	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект)			

### 7. Информация о границах публичных сервитутов:

Публичный сервитут под существующим сооружением коммунального хозяйства (участок ТС-4: ТНС (ул. Аллея смелых № 267) - ТК 11-19; ТНС (ул. Аллея смелых № 267) - ТК 7-4-32) (39:15-6.8038) (согласно сведениям ЕГРН). Площадь 28 кв.м.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	349546.69	1189557.57
2	349546.66	1189561.73
3	349525.17	1189561.49
4	349524.93	1189561.01
5	349541.98	1189561.05
6	349542.35	1189557.73

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

(тип инженерно-технического обеспечения)

Выданы: вх. 3674 от 25.02.2022 г. – ГП КО «Водоканал» (см. Приложение 2 ГПЗУ).

(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)

#### Ливневая канализация

(тип инженерно-технического обеспечения)

Выданы: вх. 420 от 25.02.2022 г. – МБУ «Гидротехник» (см. Приложение 3 ГПЗУ).

(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. 808/11 от 18.02.2022 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 Калининграда от 30.06.2021 г. № 182 «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа «Город Калининград» (в редакции последующих решений).**

**11. Информация о красных линиях:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	349525.17	1189561.50
2	349546.66	1189561.73
3	349546.67	1189560.22
4	349546.92	1189518.98

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



**Зона «ОЖ» - Зона общественно-жилого назначения (подзона В).**

Зона общественно-жилого назначения ОЖ установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации многоквартирных домов жилых домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов общественно-делового и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламента.

**Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных 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 малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома
3	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
5	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
6	3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
7	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
8	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
9	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
10	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
11	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
12	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
13	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
14	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м
15	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
16	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
17	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
18	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
19	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
20	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
21	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
22	3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
23	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
24	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
25	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений,

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
			предназначенных для охраны транспортных средств
26	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

**Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	3.7.	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2
2	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
3	3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
4	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
5	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 – 4.9.1.4

**Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам общественно-делового, коммунально-бытового и социального назначения.

Размещение объектов капитального строительства – магазинов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения санитарных требований.

Для зоны общественно-жилого назначения в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны А, Б, В, Д, Е, Ж, З, ГР (градостроительного регулирования центра города), относительно территории «Остров Октябрьский» установлены подзоны 18-о, 26-о с цифровым показателем, соответствующим предельной этажности. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами.

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

№ п/п	Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон									
		код	наименование	А	Б	В	Д	Е	Ж	З	ГР	18-о	26-о
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	<b>Предельные размеры земельных участков</b>												
2	Максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	-	Все виды разрешенного использования	Не подлежат установлению									
3	Минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	-	Все виды разрешенного использования	Не подлежат установлению									
4	<b>Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений</b>												
5	От красной линии улицы ( <i>границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью</i> ), метры; от красной линии проезда ( <i>границ земельного участка, граничащего с проездом</i> ), метры;	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Не подлежат установлению									
		12.0.1	Улично-дорожная сеть										
		12.0.2	Благоустройство территории										
		9.3	Историко-культурная деятельность										
		5.1.3	Площадки для занятий спортом										
6	От красной линии улицы ( <i>границ земельного участка</i> ),	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	5,0									
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	(для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения – не подлежат установлению)									

№ п/п	Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон									
		код	наименование	А	Б	В	Д	Е	Ж	З	ГР	18-о	26-о
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	<i>границащего с улично-дорожной сетью</i> ), метры	2.6	Многоэтажная жилая застройка										
		-	Прочие виды разрешенного использования	5,0								н.п.у. (***)	
7	От красной линии проезда ( <i>границ земельного участка, границащего с проездом</i> ), метры	-	Прочие виды разрешенного использования	3,0								н.п.у. (***)	
8	От границы земельного участка, метры	-	Прочие виды разрешенного использования	3,0								н.п.у. (***)	
9	<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>												
10	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	3.7	Религиозное использование	Не подлежат установлению									
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг										
		3.6.2	Парки культуры и отдыха										
		12.0.1	Улично-дорожная сеть										
		12.0.2	Благоустройство территории										
		-	Прочие виды разрешенного использования	27	14	56 (*)	20	30	43 (*)	30	26	н.п.у. (***)	
11	<b>Иные предельные параметры</b>												
12	Максимальный процент застройки, %	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	50,0								н.п.у. (***)	
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	60,0				70,0	60,0				
		2.6	Многоэтажная жилая застройка	40,0				70,0	60,0				
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	60,0									
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях										
		3.6.2	Парки культуры и отдыха	Не подлежат установлению									
		12.0.1	Улично-дорожная сеть										

№ п/п	Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон									
		код	наименование	А	Б	В	Д	Е	Ж	З	ГР	18-о	26-о
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг										
		12.0.2	Благоустройство территории										
		5.1.3	Площадки для занятий спортом										
		--	Прочие виды разрешенного использования										
13	Минимальный процент озеленения, %	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Не подлежат установлению									
		12.0.1	Улично-дорожная сеть										
		3.1.1	Предоставление коммунальных услуг										
		12.0.2	Благоустройство территории										
		5.1.3	Площадки для занятий спортом										
			3.7	Религиозное использование	20,0							н.п.у. (***)	
			3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание									
			4.4	Магазины									
			4.7	Гостиничное обслуживание									
			2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка									
			2.5	Среднеэтажная жилая застройка	25,0				20,0	25,0	2		
			2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)									
		-	Прочие виды разрешенного использования	15,0									
14	Максимальная этажность, количество этажей	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная застройка	4									
		2.6	Многоэтажная жилая застройка	В пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства (**)								18	26
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	(**)	8	(**)	8	8	(**)	7	8	8

Примечания:

(\*) разработка проектной документации на объекты высотой более 30 метров должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготовливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области;

(\*\*) в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства; разработка проектной документации на объекты этажностью более 9 этажей должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготовливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области;

(\*\*\*) не подлежат установлению, предельные параметры устанавливаются заданием на проектирование, обоснования расчетных значений предельных параметров должны быть приведены в проектной документации.





Государственное предприятие  
Калининградской области «Водоканал»

Россия, 236023, г. Калининград, Советский пр-т, д.107  
тел./факс +7 (4012) 555-151  
pricinnaya@vk39.ru  
www.vk39.ru

Исх. № 3674 от "15" 02 2022 г.

На исх. № 798/11 от "17" 02 2022 г.

Заместителю директора  
по градостроительной  
деятельности ГБУ КО «Центр  
кадастровой оценки и мониторинга  
недвижимости»

А.А. Иванюк

г. Калининград  
ул. Дм.Донского, 1

Уважаемая Анна Александровна!

На Ваш запрос ГП КО «Водоканал» информирует, что подключение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:1797 площадью 1 369 кв. м по ул. О.Кошевого – ул. Н.Карамзина, разрешенное использование по документу – Деловое управление, возможно к сетям водопровода и канализации по ул. Н.Карамзина.

Заместитель директора  
по капитальному строительству

А.О. Орехов

Исполнитель Семичева Т.А.  
тел. 555-151 доб.638



Российская Федерация  
Муниципальное бюджетное учреждение  
"ГИДРОТЕХНИК"  
городского округа «Город Калининград»  
Россия, Калининград 236022, ул. Космонавта Леонова, 36-б  
тел./факс (4012) 21-43-31,  
e-mail: [gidrotehnik@kigd.ru](mailto:gidrotehnik@kigd.ru)

№ 420 от 25.02 2022г.

На основании заявления  
№ 281 от 18.02 2022г.

Государственное бюджетное  
учреждение Калининградской области  
«Центр кадастровой оценки и мониторинга  
недвижимости»

На Ваш запрос от 18.02.2022г. № 807/11 о предоставлении информации о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям дождевой канализации, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:1797 площадью 1369 кв.м – деловое управление по адресу: г. Калининград, ул. О. Кошевого- ул. Н. Карамзина сообщаем следующее.

Подключение возможно выполнить в коллектор дождевой канализации диаметром 600мм по ул. Н. Карамзина, в смотровой колодец с отметкой лотка 12,45м (схема прилагается).

Правообладателю земельного участка получить технические условия для проектирования объекта в МБУ «Гидротехник».

Директор МБУ «Гидротехник»

А.В.Мойса

# г. Н. Карамзина



# Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)

Условные обозначения:



**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.

- публичный сервитут под существующим сооружением коммунального хозяйства (участок ТС-4: ТНС (ул. Аллея смелых № 267) - ТК 11-19; ТНС (ул. Аллея смелых № 267) - ТК 7-4-32) (39:15-6.8038) (согласно сведениям ЕГРН);

**Примечание:**  
В случае использования сервитутов для организации проездов, при проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать требования технических регламентов (СНиП, СП, СанПиН и т.д.).

- зона планируемого размещения прочих объектов делового, коммерческого и общественного назначения; общественно-делового центра

**Примечание:** Зона планируемого размещения прочих объектов делового, коммерческого и общественного назначения; общественно-делового центра установлена документацией по планировке территории применительно к элементу планировочной структуры (квартала, микрорайона и т.д.)

Границы зон с особыми условиями использования территории:

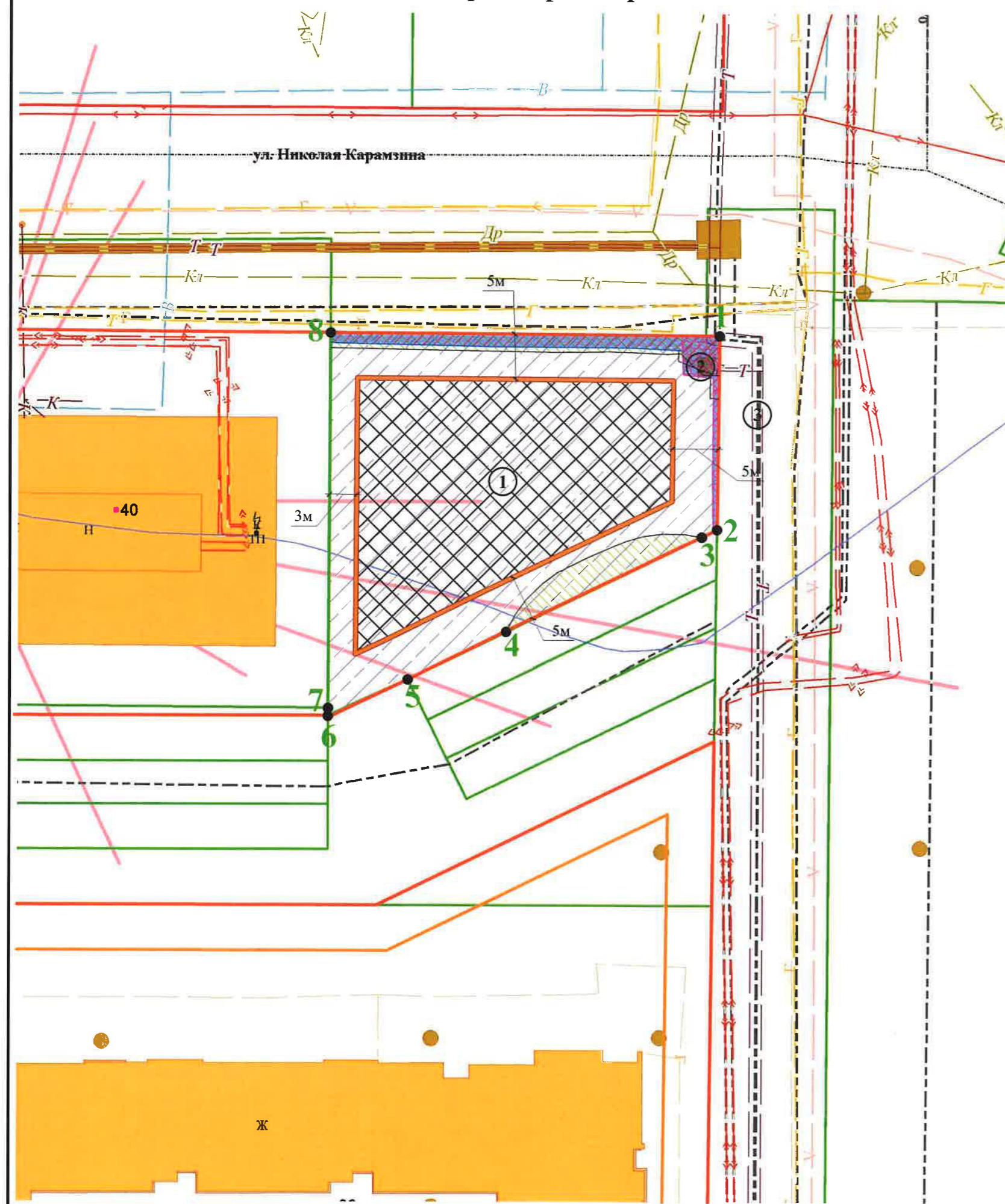
- охранный зона инженерных коммуникаций;
- охранный зона инженерных коммуникаций (согласно сведениям ЕГРН);
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН);

- весь земельный участок расположен в зоне ограничения застройки по высоте от станций сотовой связи;
- весь земельный участок расположен в приаэродромной территории, в зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск" (проект);

- информация об иных ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ

**Экспликация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)**

- 2 Сооружение
- 3 Сооружение (тепловая магистраль № 11 ТЭЦ-2)  
КН: 39:15:000000:7414



~ Направления максимального излучения станций сотовой связи  
— Т — Теплопровод  
— Г — Газопровод

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости" 05.03.2022 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования

Площадь участка 1 369 кв.м.		Вх. № 1113 от 16.02.2022 г.			
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:15:142025:1797					
Нач. отдела	Попова М.В.	 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. О. Кошевого - ул. Н. Карамзина.	Масштаб	Лист	Листов
Инженер I кат.	Сушкова А.А.		1:500	1	1
Должность	Фамилия	Подпись	ГБУ КО "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости"		
			ООО Специализированный застройщик "Атлант"		