

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р Ф - 3 9 - 2 - 0 3 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 1 7 9 5 - 0 / П

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. № 2851942254 от 30.06.2023 г. ООО «СЗ «Петробалтинвест»

(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 «Пионерский городской округ»**

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

**г. Пионерский, ул. Береговая**

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:

**39:19:010106:284 от 15.06.2023**

Площадь земельного участка:

**2447 кв. м**

Градостроительный план исполнен:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00E477721EBA22AEF0998FA8100B5D940E  
Владелец **Добшикова Татьяна Васильевна**  
Действителен с 17.05.2023 по 09.08.2024

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

Градостроительный план подготовлен:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00C04E0DBAF7A5FA4ED29E631AE55DB9D8  
Владелец **Иванюк Анна Александровна**  
Действителен с 17.08.2022 по 10.11.2023

Заместитель директора по градостроительной деятельности  
государственного бюджетного учреждения  
Калининградской области «Центр кадастровой оценки и  
мониторинга недвижимости»

Дата 11.07.2023

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	381904.98	1170068.48
2	381904.30	1170091.03
3	381904.21	1170094.09
4	381903.68	1170112.16
5	381903.01	1170114.07
6	381902.20	1170115.59
7	381900.36	1170117.48
8	381897.64	1170119.29
9	381893.09	1170121.20
10	381883.52	1170124.64
11	381859.55	1170133.35
12	381851.28	1170110.61
13	381867.92	1170104.46
14	381865.79	1170099.04
15	381858.16	1170079.64
16	381878.94	1170071.47
17	381899.56	1170063.35
18	381900.73	1170063.16
19	381902.09	1170063.45
20	381903.05	1170064.00
21	381904.01	1170065.47
22	381904.54	1170066.80

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

-

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:

-

(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:**

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами установлена для обеспечения возможности строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных (до 4 надземных этажей, включая мансардный) многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, домов блокированной жилой застройки, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов в сфере услуг обслуживания населения преимущественно местного значения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам

### **Градостроительный регламент установлен**

**2.1 Приказ Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02 ноября 2022 г. № 450 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области»**

#### **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	5	6	7	8
Длина м	Ширина м	Площадь м <sup>2</sup> или га					
Не установлено	Не установлено	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ		см. Приложение 1 ГПЗУ



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

#### 3.1. Объекты капитального строительства:

№ \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
 (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
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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	7	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; Реестровый номер 39:00-6.280)	весь	2447	Водный кодекс Российской Федерации
3	Водоохранная зона	весь	2447	Правила землепользования и застройки МО «Пионерский городской округ»
4	Зона затопления и подтопления	весь	2447	

**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; Реестровый номер 39:00-6.280)	См. координаты характерных точек границ земельного участка		
3	Водоохранная зона			
4	Зона затопления и подтопления			

**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)

Выданы: исх. ПНР-И-175 от 21.06.2023 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)

**Теплоснабжение**

(тип инженерно-технического обеспечения)

Выданы: исх. 311 от 21.06.2023 г. – МУП «Теплосеть» - 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)

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

Решение окружного Совета депутатов Пионерского городского округа от 30.06.2016 г. № 37 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования Пионерского городского округа».

**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.).

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами установлена для обеспечения возможности строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных (до 4 надземных этажей, включая мансардный) многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, домов блокированной жилой застройки, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов в сфере услуг обслуживания населения преимущественно местного значения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-3)**

№ 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	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
2	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
3	2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
4	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
5	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд*	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
6	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)

7	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
8	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
9	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
10	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)
11	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)
12	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
13	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
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
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	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
19	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
20	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)
21	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



22	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
----	------	---	---

\*Установлен только в целях реализации положений статьи 3.7 Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

#### Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-3)

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	3.2.1	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
2	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 <a href="#">КОДОМ 4.7</a>
3	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

#### Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-3)

№ 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

Содержание видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена подзона ГР. Для подзоны ГР установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В пределах подзоны ГР архитектурный облик объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции, подлежит рассмотрению и согласованию на архитектурно-градостроительном совете при главном архитекторе Калининградской области с подготовкой положительного заключения главным архитектором Калининградской области.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-3)**

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков
		Ж-3	Ж-3/ГР	Ж-3, Ж-3/ГР
1	2	3	4	5
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</li> <li>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</li> <li>– от границ земельного участка – 3 м.</li> </ul> <p>Предельное количество этажей – 4, включая мансардный.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %</p>	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</li> <li>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</li> <li>– от границ земельного участка – 3 м.</li> </ul> <p>Предельное количество этажей – 4, включая мансардный.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %</p>	<p>Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательства.</p> <p>Для существующих многоквартирных домов максимальная площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектом межевания территории</p>
2	Для индивидуального жилищного строительства	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</li> <li>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</li> <li>– от границ земельного участка – 3 м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, от границ земельного участка – 1 м.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 3.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %</p>		<p>Минимальный размер – 400 кв. м.</p> <p>Максимальный размер – 1200 кв. м</p>
3	Блокированная жилая застройка	<p>Минимальные отступы дома блокированной застройки – жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</li> <li>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</li> <li>– от границ земельного участка – 3 м.</li> </ul> <p>Минимальный отступ дома блокированной застройки от границы земельного участка со стороны общей стены между домами блокированной застройки – 0 м.</p> <p>Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, от границ земельного участка – 1 м.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 3.</p>		<p>Минимальный размер под каждым домом блокированной застройки – 200 кв. м.</p> <p>Максимальный размер под каждым домом блокированной застройки – 400 кв. м</p>

		Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 %	
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) до зданий поликлиник – 15 м; – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. Предельная высота – 16 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %. Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования»	Не подлежат установлению
5	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м; – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %. Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования», СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования»	Не подлежат установлению
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. Предельная высота – 16 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %	Не подлежат установлению
7	Оказание социальной помощи населению		
8	Оказание услуг связи		
9	Бытовое обслуживание		
10	Магазины		
11	Банковская и страховая деятельность		
12	Общественное питание		
13	Общежития		
14	Дома социального обслуживания		
15	Гостиничное обслуживание	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:	Не подлежат установлению
16	Объекты культурно-досуговой деятельности	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;	

		<p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</p> <p>– от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельная высота – 16 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %</p>	<p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</p> <p>– от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельная высота – 16 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %</p>	
17	Обеспечение занятий спортом в помещениях	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <p>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</p> <p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</p> <p>– от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельная высота – 16 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.</p> <p>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования»</p>		Не подлежат установлению
18	Хранение автотранспорта	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <p>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</p> <p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м.</p> <p>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»</p>		Минимальный размер – 18 кв. м. Максимальный размер – 30 кв. м
19	Предоставление коммунальных услуг	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <p>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</p> <p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</p> <p>– от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Иные предельные параметры не подлежат установлению.</p> <p>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»</p>		Не подлежат установлению
20	Религиозное использование	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <p>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</p> <p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</p> <p>– от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.</p> <p>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017 «Храмы православные. Правила проектирования»</p>		Не подлежат установлению
21	Служебные гаражи	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <p>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;</p> <p>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;</p> <p>– от границ земельного участка – 3 м.</p>		Не подлежат установлению

		Иные предельные параметры не подлежат установлению	
22	Стоянка транспортных средств	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
23	Размещение гаражей для собственных нужд		
24	Площадки для занятий спортом		
25	Историко-культурная деятельность		
26	Земельные участки (территории) общего пользования		

Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

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



Иск. № 2023-4-175 от «21» 06 2023 г. Начальнику отдела подготовки ГПЗУ  
на № 6073/13 от «20» 06 2023 г. Государственного бюджетного учреждения  
на № 6074/13 от «20» 06 2023 г. Калининградской области  
«Центр кадастровой оценки и мониторинга  
недвижимости»  
М.В. Лобынцевой

Уважаемая Мария Викторовна!

ГП КО «Водоканал» на Ваш запрос сообщает, что правообладатель земельного участка с кадастровым номером 39:19:010308:650 (Калининградская область, г. Пионерский, ш. Калининградское), площадью 781 кв. м, разрешенное использование по документу — среднеэтажная жилая застройка, заключил Договор о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения №89 от 17.10.2022 г. с общей подключаемой нагрузкой 13,2 куб.м/сут.

Имеется возможность подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010106:284 (Российская Федерация, Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Береговая), площадью 2 447 кв. м, разрешенное использование по документу - малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения – существующий трубопровод Д – 100 мм чугун по ул. Береговая в г. Пионерский. Максимальная возможная подключаемая нагрузка в указанной выше точке подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения составляет не более 20 куб.м/сут. Срок, в течение которого правообладатель представленного земельного участка может обратиться для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) составляет 3 месяца со дня представления указанной информации.

Руководитель управления  
сетевого района

О.В. Луцук

Исп. Шитов М.В.  
Тел.555-151, доб.732

Россия, 236023, г. Калининград,  
Советский пр-т, д. 107

☎ тел./факс +7 (4012) 555-151

✉ priamnaya@vk39.ru

🌐 www.vk39.ru



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ТЕПЛОСЕТЬ"  
ПИОНЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
Калининградская область  
г. Пионерский

238590 г. Пионерский  
тел /факс.(401) 55-2-11-92  
ул.Вокзальная, 16А  
исх. № 311  
« 21 » 06 2023 г.

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

М.В. Лобынцевой

Уважаемая Мария Викторовна!

На ваш исх. № 6076/13 от 20.06.2023 г. МУП «Теплосеть» ПГО уведомляет об отказе в выдаче технических условий на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения земельного участка КН 39:19:010106:284, разрешенного к использованию под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Береговая, площадью 2447 кв.м., категория — земли населенных пунктов, в связи с отсутствием технической возможности.

Директор МУП «Теплосеть» ПГО

*О.Криву* О.В. Кривоносенко

11.07.2023

Шишкова Ю.В.  
84015521192

Заместитель директора по градостроительной  
деятельности  
Иванюк Анна Александровна

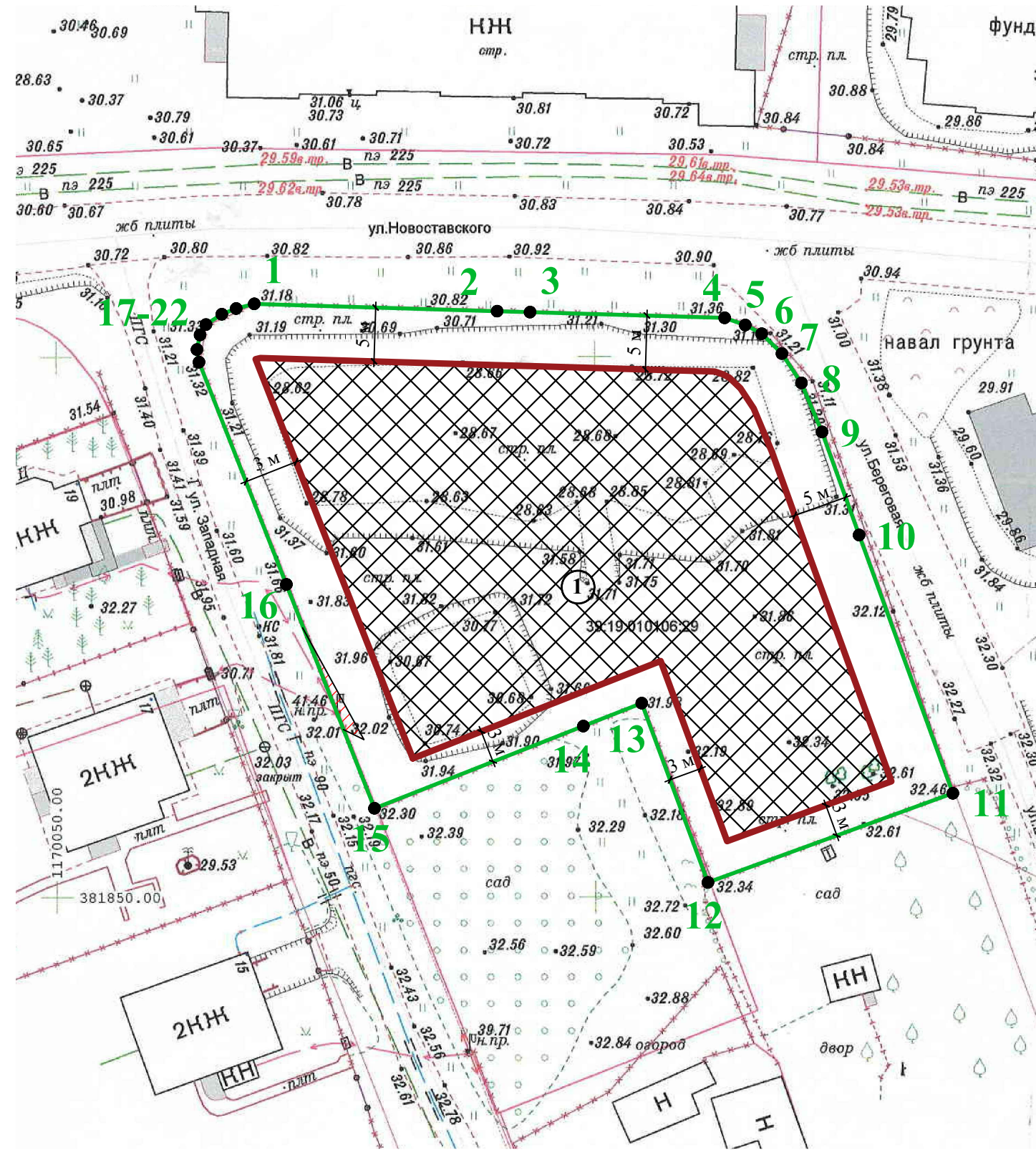


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


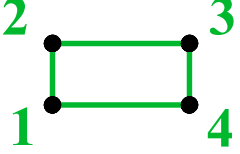


СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 66bfa79e0fd912938ac0d434ee0db98  
Владелец: Иванюк Анна Александровна, ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ "ЦЕНТР  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ"  
Действителен с 17.8.2022 по 10.11.2023

# Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)



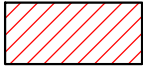

## Условные обозначения:

-  Граница земельного участка
-  Характерные точки границ земельного участка
-  Минимальные отступы от границ земельного участка
-  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;
- весь земельный участок расположен в водоохранной зоне Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН; Реестровый номер 39:00-6.280);
- весь земельный участок расположен в водоохранной зоне (согласно Правилам землепользования и застройки МО "Пионерский городской округ");
- весь земельный участок расположен в зонах затопления и подтопления (согласно Правилам землепользования и застройки МО "Пионерский городской округ");
- информация об ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ.
-  Электрокабель низкого напряжения

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» 10.07.2023 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования, по материалам топографического плана, выполненного ИП Воробьева О.В. от 06.07.2021 г.

Площадь участка 2447 кв. м		Вх. № 2851942254 от 30.06.2023 г.	
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:19:010106:284			
Зам. нач. отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО "ЦКОиМН"	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ "ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ"	Российская Федерация, Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Береговая	Масштаб 1:500 Лист 1 Листов 1
Должность	Подпись	ООО "СЗ "Петробалтинвест"	ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»



11.07.2023

Заместитель директора по градостроительной  
деятельности  
Иванюк Анна Александровна



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 66bfca79e0fd912938ac0d434ee0db98

Владелец: Иванюк Анна Александровна, ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ "ЦЕНТР  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА НЕДВИЖИМОСТИ"

Действителен с 17.8.2022 по 10.11.2023