

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ №РФ-39-2-03-0-00-2021-0258/А от 15.02.2021 г.

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

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. № 20210315-003-387 от 15.03.2021 г. АО Специализированный застройщик "АКФЕН"

(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. Новоставского**

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:

**39:19:010105:193 от 19.06.2020**

Площадь земельного участка:

**16 369 кв. м**

Градостроительный план подготовлен:

М.П.

(подпись)

Добшикова Т.В.

(расшифровка подписи)

Директор ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Дата « 30 » 03 2021 г.

(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

(подпись)

Ворушила А.В.

(расшифровка подписи)

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

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(подпись)

Мисюнайте А.Т.

(расшифровка подписи)

Инженер 1-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	381725.99	1169895.94
2	381750.62	1169977.54
3	381666.17	1169997.23
4	381667.57	1170001.75
5	381618.34	1170012.82
6	381582.64	1170021.81
7	381545.41	1169968.12
8	381530.52	1169941.86
9	381640.91	1169915.73
11	381568.90	1169992.31
12	381565.24	1169987.33
13	381553.70	1169980.05
14	381574.25	1170009.70

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**Объекты капитального строительства отсутствуют**

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

-

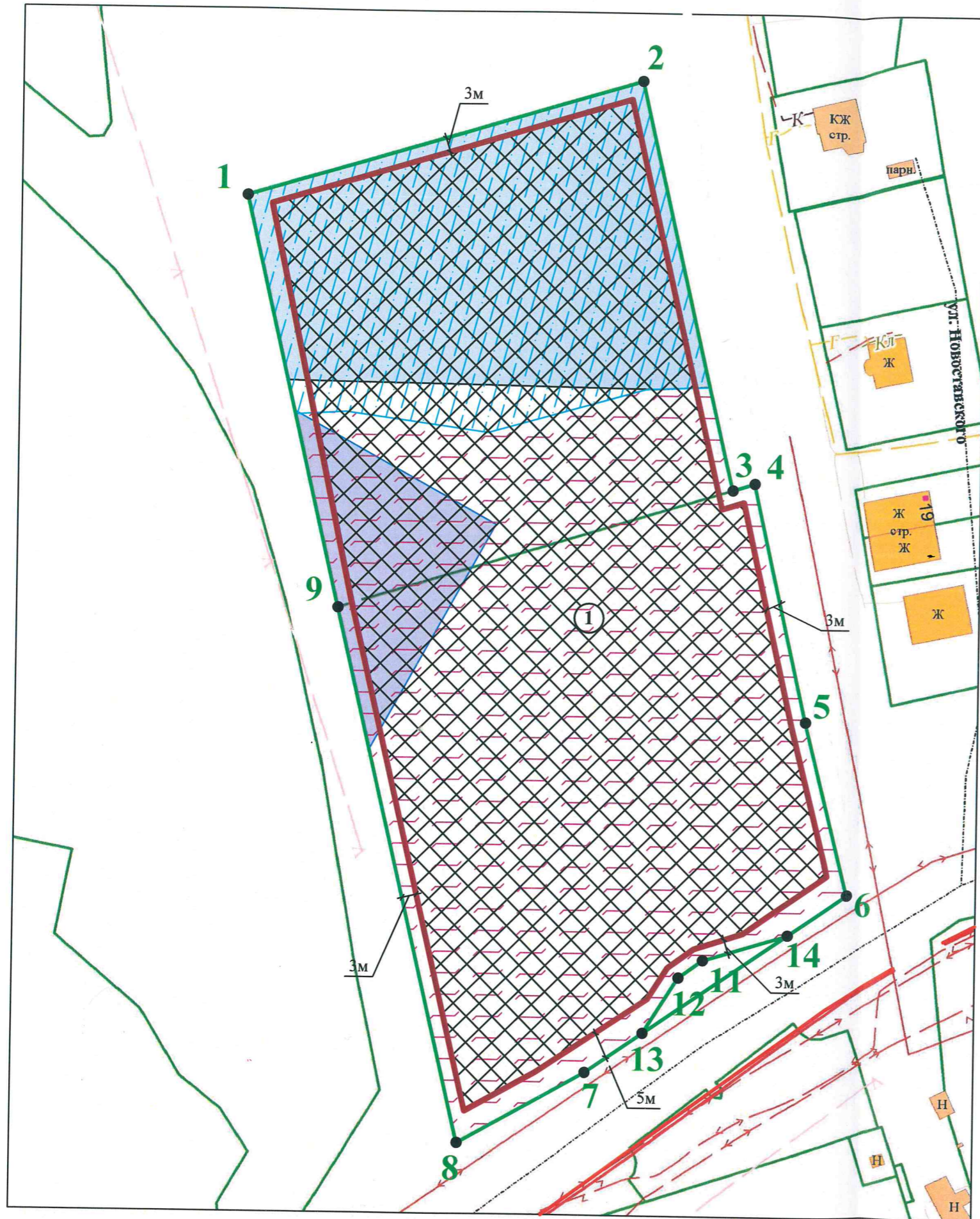
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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






**Документация по планировке территории не утверждена**

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

# Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)


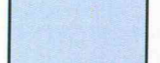







## Условные обозначения:

-  Граница земельного участка
-  2 3  
Характерные точки границ земельного участка
-  1 4  
Красная линия (согласно документации по планировке территории, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 31.12.2015 №785)
-  Минимальные отступы от границ земельного участка
-  Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

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:

-  - водоохранная зона (согласно сведениям ЕГРН);
-  - водоохранная зона Балтийского моря;
-  - водоохранная зона (согласно Генеральному плану МО "Пионерский городской округ");
-  - водоохранная (рыбоохранная) зона (согласно Правилам землепользования и застройки МО "Пионерский городской округ");
-  - второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения (согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки МО "Пионерский городской округ");
-  - территории, подверженные опасным гидрологическим процессам (согласно Генеральному плану МО "Пионерский городской округ");
-  - территории, подверженные опасным метеорологическим процессам (согласно Генеральному плану МО "Пионерский городской округ");

- весь земельный участок расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения (согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки МО "Пионерский городской округ");

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

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» 29.03.2021 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования

Площадь участка 16 369 кв. м		Вх. № 20210315-003-387 от 15.03.2021 г.			
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:19:010105:193					
Начальник отд.	Ворушилина А.В.	Калининградская обл., г. Пионерский, ул Новоставского	Масштаб	Лист	Листов
Инженер 1 кат.	Мисюнайте А.Т.		1:1000	1	1
Должность	Фамилия	Подпись	ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

**Ж-2 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно среднеэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения преимущественно местного значения, коммунально-бытового назначения, 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** Постановление Правительства Калининградской области от 20 июля 2020 г. №506 «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 установлены	Не установлены	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	см. Приложение 1 ГПЗУ	-	см. Приложение 1 ГПЗУ

**2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки границ 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

**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:**

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	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)						
				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

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства:

№ \_\_\_\_\_ - **Не имеется**  
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: \_\_\_\_\_ -

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

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

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)  
 регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
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	Водоохранная зона (согласно сведениям ЕГРН)	Частично	4529	Водный кодекс Российской Федерации
2	Водоохранная зона Балтийского моря	Частично	4451	Водный кодекс Российской Федерации
3	Водоохранная зона	Частично	4451	Водный кодекс Российской Федерации Генеральный план муниципального образования «Пионерский городской округ»
4	Водоохранная (рыбоохранная) зона	Частично	4451	Правила землепользования и застройки муниципального образования "Пионерский городской округ" Водный кодекс Российской Федерации

5	Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	Частично	1281	Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ»
6	Территории, подверженные опасным гидрологическим процессам	Частично	4921	Генеральный план муниципального образования «Пионерский городской округ»
7	Территории, подверженные опасным метеорологическим процессам	Частично	11448	Правила землепользования и застройки муниципального образования "Пионерский городской округ"
8	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	Весь	16369	Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ»

**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	Водоохранная зона (согласно сведениям ЕГРН)	1	381725.99	1169895.94
		2	381750.62	1169977.54
		3	381686.81	1169992.42
		4	381685.67	1169985.74
		5	381687.27	1169904.95
2	Водоохранная зона Балтийского моря	-	-	-
3	Водоохранная зона	-	-	-
4	Водоохранная (рыбоохранная) зона	-	-	-
5	Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	-	-	-
6	Территории, подверженные опасным гидрологическим процессам	-	-	-
7	Территории, подверженные опасным метеорологическим процессам	-	-	-
8	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	См. координаты характерных точек границ земельного участка		

**7. Информация о границах публичных сервитутов:**

Информация отсутствует

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

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

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

**Водоснабжение, водоотведение**

(тип инженерно-технического обеспечения)

Информация отсутствует

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

## Теплоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

Информация отсутствует

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

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**  
Решение окружного Совета депутатов Пионерского городского округа от 30.06.2016 г. № 37 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования Пионерского городского округа» (в редакции последующих решений).

### 11. Информация о красных линиях:

В соответствии с документацией по планировке территории

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

#### Примечание:

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

Градостроительный план земельного участка утрачивает силу:

- при изменении границ земельного участка;
- при изменении документов территориального планирования и градостроительного зонирования применительно к рассматриваемому земельному участку.



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

№ 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	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов не выше восьми надземных 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
2	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)
3	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)
4	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
5	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
6	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, 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)
7	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м
8	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
9	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
10	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

1	2	3	4
11	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
12	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
13	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)
14	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)
15	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
16	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
17	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, предназначенных для охраны транспортных средств
18	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**

№ 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 встроено-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома

2	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
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	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**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
1	2.7.1	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 вида разрешенного использования с кодом 4.9
2	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

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

№ 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
1	2	3	4
1	Среднеэтажная жилая застройка	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – до границ земельного участка – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 5; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %	Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательства. Для существующих многоквартирных домов максимальная площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектом межевания территории

1	2	3	4
2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	<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>до границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4, включая мансардный.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %</p>	<p>Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, 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>
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<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>до границ земельного участка – 3 м;</p> <p>от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) до зданий поликлиник – 15 м.</p> <p>Предельная высота – 16 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.</p> <p>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014 «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования»</p>	Не подлежат установлению
4	Дома социального обслуживания	<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>до 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 земельного участка – 10 %</p>	Не подлежат установлению
5	Оказание услуг связи		
6	Бытовое обслуживание		
7	Деловое управление		
8	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		
9	Гостиничное обслуживание		
10	Магазины		
11	Банковская и страховая деятельность		
12	Общественное питание		
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <p>от красной линии улицы (границ</p>	Не подлежат установлению

1	2	3	4
		<p>земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 25 м;  от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;  до границ земельного участка – 3 м;  до соседних зданий, строений, сооружений – по нормам естественной освещенности и инсоляции, но не менее 12 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.  Иные предельные параметры определяются в соответствии с «СП 252.1325800.2016 Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования»</p>	
14	Объекты культурно-досуговой деятельности	<p>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;  до границ земельного участка – 3 м.  Предельная высота – 16 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %</p>	Не подлежат установлению
15	Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>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;  до границ земельного участка – 3 м.  Предельная высота – 16 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %</p>	Не подлежат установлению
16	Религиозное использование	<p>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;  – до границ земельного участка – 3 м.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.  Предельная высота – 16 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов»</p>	

1	2	3	4
17	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>до 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 земельного участка – 10 %.</p> <p>Иные предельные параметры не подлежат установлению</p>	Не подлежат установлению
18	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>до границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.</p> <p>Предельная высота – 16 м.</p> <p>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования»</p>	Не подлежат установлению
19	Площадки для занятий спортом	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
20	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>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.</p> <p>Предельная высота – 16 м.</p> <p>Иные предельные параметры не подлежат установлению</p>	Не подлежат установлению

1	2	3	4
21	Хранение автотранспорта	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. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %. Предельная высота – 16 м. Иные предельные параметры не подлежат установлению	Минимальный размер – 18 кв. м. Максимальный размер – 30 кв. м
22	Улично-дорожная сеть	Для линейных объектов предельные параметры определяются в соответствии со СП 42.13330.2016 «Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»	Не подлежат установлению.
23	Благоустройство территории	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

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 санитарных требований.

При соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства в составе всех территориальных зон могут размещаться:

- 1) объекты электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т. д., объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости;
- 2) инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, объекты связи, в том числе пункты наблюдательной сети в области гидрометеорологии;
- 3) общественные туалеты, площадки для установки мусоросборных контейнеров;
- 4) отдельно расположенные (вне территорий садоводческих товариществ) участки для ведения огородничества, предназначенные для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, переданные в пользование гражданам до введения в действие настоящих Правил, предоставляемые в аренду сроком до 3 лет без права возведения хозяйственных построек, изменения разрешенного использования;
- 5) элементы улично-дорожной сети;
- 6) открытые парковки (автостоянки);
- 7) мемориальные комплексы, памятные объекты (знаки);
- 8) братские могилы, захоронения;
- 9) скверы, спортивные, детские площадки.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа зданий до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами (красные линии проездов), который составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства (за исключением объектов,

расположенных на территориях садоводческих товариществ), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие настоящих Правил.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, в том числе для размещения существующих объектов капитального строительства, устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории при условии, что разница между размером образуемого проектом межевания территории земельного участка и предельным максимальным размером земельного участка, установленного градостроительным регламентом, не превышает предельный минимальный размер земельного участка, установленный градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Для всех территориальных зон максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка не подлежит установлению.

Благоустройство для объекта капитального строительства необходимо предусматривать в границах земельного участка. В состав обязательного благоустройства многоквартирного дома входят площадки отдыха, игровые, спортивные, хозяйственные площадки, машино-места (в том числе встроенные), зеленые насаждения.

Расчет размеров придомовых площадок производится исходя из площади квартир многоквартирного дома. На каждую 1000 квадратных метров суммарной площади всех квартир, располагаемых в многоквартирном доме, необходимо предусматривать:

- 1) площадок отдыха – 3 квадратных метра;
- 2) игровых площадок (площадок отдыха детей) – 14 квадратных метров;
- 3) спортивных площадок – 32 квадратных метра;
- 4) хозяйственных площадок – 3 квадратных метра;
- 5) зеленых насаждений – 87 квадратных метров.

154. Обеспеченность машино-местами предусматривать из расчета 14 машино-мест на 100 квартир.

Для объектов общественно-делового назначения обеспеченность машино-местами предусматривать согласно таблице 3.

#### Обеспеченность машино-местами

№ п/п	Наименование объектов	Количество машино-мест
1	2	3
1	Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения федерального, регионального значения	На 100 работающих – 34
2	Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения местного значения	На 100 работающих – 12
3	Офисные, административные здания, научные и проектные организации	На 100 работающих – 25
4	Промышленные предприятия	На 100 работающих в двух смежных сменах – 17
5	Объекты общего (дошкольного, начального, основного, среднего) образования	По заданию на проектирование



6	Объекты среднего и высшего профессионального образования	На 100 работающих – 25
7	Больницы, диспансеры, перинатальные центры и другие стационары регионального, межрайонного уровня	На 100 работающих – 10; на 100 коек – 10
8	Больницы, диспансеры, родильные дома и другие стационары городского, районного, участкового уровня	На 100 работающих – 7; на 100 коек – 5
9	Поликлиники, амбулатории	На 100 работающих – 7; на 100 посещений – 3
10	Предприятия бытового обслуживания	На 100 единовременных посетителей и персонала – 17
11	Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей	На 100 мест – 8
12	Плавательные бассейны, аквапарки	На 100 мест – 8
13	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	На 100 мест или единовременных посетителей – 25
14	Парки культуры и отдыха	На 100 единовременных посетителей – 12
15	Ботанические сады, зоопарки	На 100 единовременных посетителей – 5
16	Объекты торговли с площадью торговых залов более 200 кв. м	На 100 кв. м торговой площади – 10
17	Объекты торговли с площадью торговых залов менее 200 кв. м	По заданию на проектирование, но не менее 2
18	Рынки	На 50 торговых мест – 42
19	Объекты общественного питания	На 100 мест – 25
20	Гостиницы высшего разряда	На 100 мест – 25
21	Прочие гостиницы	На 100 мест – 13
22	Вокзалы всех видов транспорта	На 100 пассажиров в час пик – 25
23	Культовые здания и сооружения	На 100 мест – 6
24	Пляжи и парки в зонах отдыха	На 100 единовременных посетителей – 34
25	Городские леса, лесопарки	На 100 единовременных посетителей – 17
26	Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, охотничьи, рыболовные и др.)	На 100 единовременных посетителей – 25
27	Береговые базы маломерного флота	На 100 единовременных посетителей – 25
28	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	На 100 отдыхающих и обслуживающего персонала – 8

29	Туристские и курортные гостиницы	На 100 отдыхающих и обслуживающего персонала – 12
30	Мотели и кемпинги	По заданию на проектирование
31	Объекты общественного питания, торговли и бытового обслуживания в зонах отдыха	На 100 мест или одновременных посетителей и персонала – 17
32	Садоводческие, огороднические дачные объединения	На 10 участков – 17

Предельный (максимальный и (или) минимальный) размер земельных участков, предоставленных для размещения гаражных комплексов гаражным обществам, кооперативам, иным объединениям владельцев гаражных боксов, в части площади земельного участка устанавливается равным площади земельного участка, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости на дату утверждения настоящих Правил.

На земельных участках с видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «для индивидуального жилищного строительства», «блокированная жилая застройка», «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «ведение садоводства» не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц.

Предельные максимальные размеры земельных участков для размещения объектов капитального строительства принимаются равными размеру (площади) земельного участка, предусмотренного проектом межевания территории, утвержденным на дату принятия настоящих Правил, при условии соответствия документации по планировке территории документам территориального планирования и градостроительного зонирования Пионерского городского округа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставленные для размещения существующих объектов коммунального обслуживания жилищной сферы на застроенных территориях, в том числе для размещения отдельно стоящих отопительных котельных, планируемых для реконструкции, в части площади земельного участка устанавливаются равными площади земельного участка, определенной заданием на проектирование в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями.

18.11.2018

