

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ №РФ-39-2-18-0-00-2021-2540/П от 20.08.2021 г.

Р Ф - 3 9 - 2 - 1 8 - 0 - 0 0 - 2 0 2 1 - 2 6 8 4 / П

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

запроса вх. № 4117 от 26.08.2021 Горчакова С.В. (по доверенности от ООО "Специализированный застройщик "Бизнес")

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1. статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Местонахождение земельного участка:

**Калининградская область**

(Субъект Российской Федерации)

**МО «Светлогорский городской округ»**

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

**Светлогорский р-н, г. Светлогорск, Майский проезд**

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

**39:17:000000:943 от 30.08.2019**

Площадь земельного участка:

**8 753 кв. м**

Градостроительный план подготовлен:



Добшикова Т.В. /  
(расшифровка подписи)

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

Дата «31» 08 2021 г.  
(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

Попова М.В. /  
(подпись) (расшифровка подписи)

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

Капытко А.С. /  
(подпись) (расшифровка подписи)

Инженер 2-ой категории отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО «Центр  
кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»  
(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	380279.44	1166556.84
2	380289.35	1166580.97
3	380290.32	1166598.20
4	380271.42	1166597.37
5	380244.08	1166590.09
6	380243.78	1166586.23
7	380234.21	1166575.32
8	380230.90	1166576.08
9	380223.86	1166567.99
10	380208.49	1166555.80
11	380210.13	1166549.63
12	380212.07	1166542.33
13	380213.84	1166536.21
14	380212.36	1166534.57
15	380194.51	1166514.81
16	380195.99	1166513.47
17	380184.47	1166501.52
18	380124.72	1166485.42
19	380122.06	1166484.70
20	380116.76	1166480.23
21	380142.32	1166458.48
22	380154.74	1166447.91
23	380164.26	1166439.81
24	380167.72	1166433.22
25	380174.20	1166436.45
26	380190.20	1166454.53
27	380238.95	1166512.41

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**б/н - Незавершенная строительством жилая блок-секция. Степень готовности 5% - 1 объект;**

**№2 - ВОЛС Гос. граница - Мамоново - Калининград - Храброво - Зеленоградск - Малиновка - Заостровье - Пионерский - Светлогорск - Донское - Приморск - Светлый – Балтийск – 1 объект**

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

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





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

**Постановление Администрации муниципального образования «Светлогорский район» от 18 февраля 2016 года № 100 «Об утверждении проекта планировки территории в границах красных линий улиц Калининградский проспект – Майский проезд в г. Светлогорске»**

(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
-  Красная линия
-  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 предусмотрены градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, отображены в Приложении 1 ГПЗУ.

## Границы зон с особыми условиями использования территории:

-  - охранная зона инженерных коммуникаций;

- весь земельный участок расположен в границах территорий, подверженных опасным гидрологическим процессам (согласно Генеральному плану МО «Светлогорский городской округ»);
- весь земельный участок расположен во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН);
- весь земельный участок расположен в зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН);
- весь земельный участок расположен в границах территории центральной исторической части города Светлогорск (согласно Правилам землепользования и застройки МО городское поселение "Город Светлогорск");
- информация об ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ

-  Г Газопровод низкого давления
-  В Водопровод
-  Кл Канализация ливневая
-  Др Канализация дренажная
-  Кабель связи

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

- ② ВОЛС Гос. граница - Мамоново - Калининград - Храброво - Зеленоградск - Малиновка - Заостровье - Пионерский - Светлогорск - Донское - Приморск - Светлый - Балтийск КН 39:00:000000:120

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» 30.08.2021 г. на основе топографической съемки, разработанной ООО "ЛенТИСИЗ-Калининград" от 14.11.2019 года.

Площадь участка 8 753 кв.м		Вх. № 4117 от 26.08.2021 г.			
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:17:000000:943					
Начальник отд.	Попова М.В.	Калининградская обл., Светлогорский р-н, г. Светлогорск, Майский проезд	Масштаб	Лист	Листов
Инженер II кат.	Капытко А.С.		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:

**ЖЗ.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

Установлен градостроительный регламент

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

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: см. Приложение 1 ГПЗУ

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: см. Приложение 1 ГПЗУ

Вспомогательные виды разрешенного использования: 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

**Примечание:**

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

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





**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	1 469	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
2	Границы территорий, подверженных опасным гидрологическим процессам	Весь	8 753	Генеральный план МО «Светлогорский городской округ»
3	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	8 753	Постановление Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2018 года №188 «Об установлении границ и режимов округов горно-санитарной охраны курортов федерального значения Светлогорск-Отрадное и Зеленоградск, внесении изменений в отдельные постановления Совета Министров РСФСР и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Российской Федерации»
4	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	8 753	
5	Территория центральной исторической части города Светлогорск	Весь	8 753	Правила землепользования и застройки МО городское поселение "Город Светлогорск"; Приложение 2 ГПЗУ

**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	Границы территорий, подверженных опасным гидрологическим процессам	см. координаты характерных точек границ земельного участка		
3	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)			
4	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)			
5	Территория центральной исторической части города Светлогорск			

**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 городского Совета депутатов г. Светлогорска от 23.04.2018 № 18 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Городское поселение «Город Светлогорск»».

**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;

**\*Распоряжения о внесении изменений Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области №49, №50, №51 от 11.06.2021 года см. Приложение 3 ГПЗУ.**



**ЖЗ.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- жилая застройка / 2.0;
- среднеэтажная жилая застройка / 2.5;
- обслуживание жилой застройки / 2.7, в том числе:
- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0:
- коммунальное обслуживание / 3.1;
- социальное обслуживание / 3.2;
- бытовое обслуживание / 3.3;
- здравоохранение / 3.4;
- образование и просвещение / 3.5;
- культурное развитие / 3.6;
- религиозное использование / 3.7;
- общественное управление / 3.8;
- обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0:
- деловое управление / 4.1;
- магазины / 4.4;
- банковская и страховая деятельность / 4.5;
- общественное питание / 4.6;
- гостиничное обслуживание / 4.7;
- развлечения / 4.8;
- обслуживание автотранспорта / 4.9;
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

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

- жилая застройка / 2.0;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка / 2.1;
- отдых (рекреация) / 5.0;
- спорт / 5.1;
- природно-познавательный туризм / 5.2;
- ветеринарное обслуживание / 3.10;
- среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей / 2.5.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования: - не установлены

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

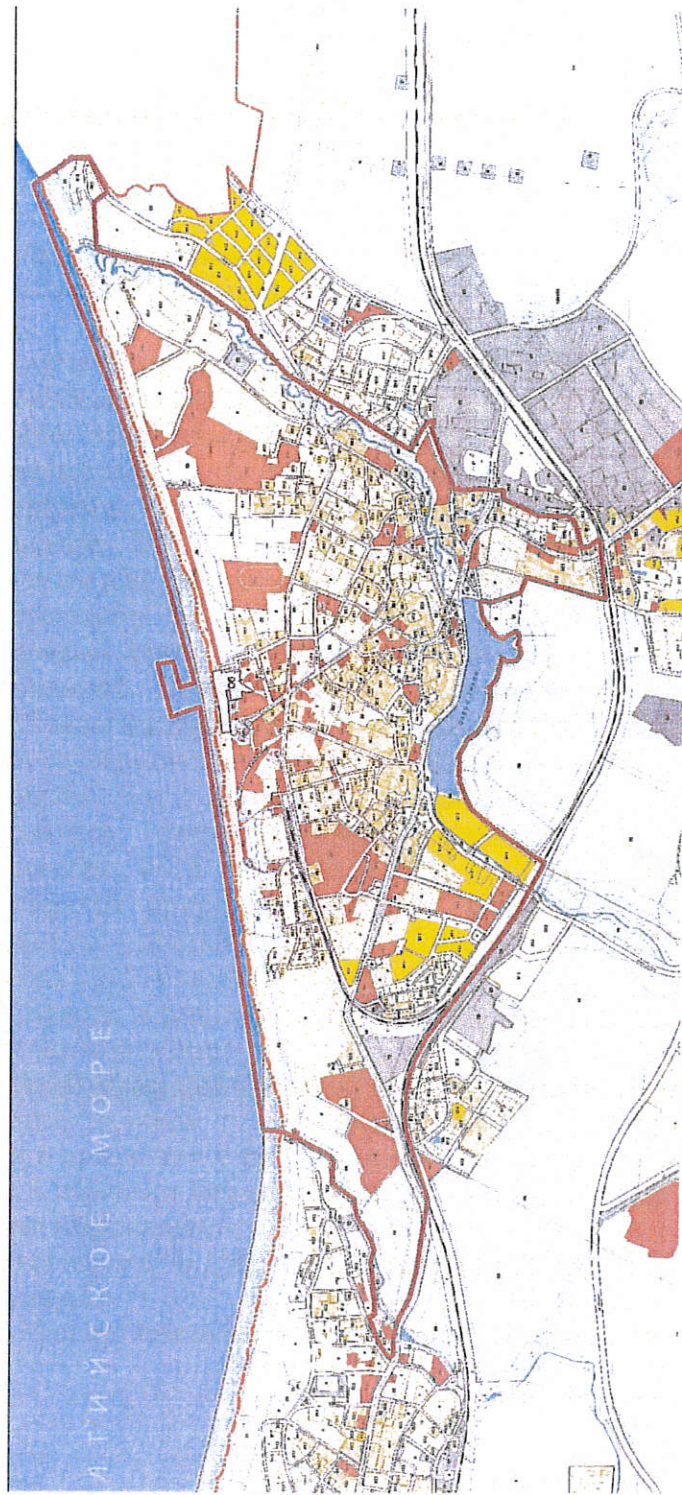
- предельные размеры земельного участка: минимальный – 3000 кв. м; максимальный - 7000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная этажность зданий – 5 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

Для существующей застройки допускается уменьшение отступов вплоть до совмещения линии отстройки зданий с красной линией (границей земельного участка), в том числе – для зданий со встроенными общественно-деловыми объектами на первых этажах;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов.

**Г Р А Н И Ц Ы**  
территории центральной исторической части города Светлогорска



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

11 июня 2021 года№ 49

Калининград

О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов  
и экологии Калининградской области от 25 ноября 2019 года № 130

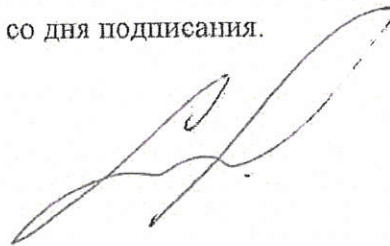
В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года № 17, Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года № 1532, подпунктом 2 пункта 31 положения о Министерстве природных ресурсов и экологии Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 23 ноября 2015 года № 642:

1. Внести в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 25 ноября 2019 года № 130 «**Об утверждении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос рек бассейна Куршского, Вислинского заливов и Балтийского моря на территории Калининградской области и о признании утратившим силу распоряжения Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 10 декабря 2018 года № 188**» следующее изменение:

приложение № 1 изложить в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение вступает в силу со дня подписания.

Министр



О.А. Ступин

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 июня 2021 года

№ 50

Калининград

**О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов  
и экологии Калининградской области от 25 ноября 2019 года № 129**

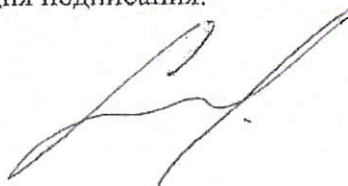
В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года № 17, Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года № 1532, положением о Министерстве природных ресурсов и экологии Калининградской области, утвержденным постановлением Правительства Калининградской области от 23 ноября 2015 года № 642:

1. Внести в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 25 ноября 2019 года № 129 «Об установлении береговой линии (границы водного объекта) рек бассейна Куршского, Вислинского заливов и Балтийского моря на территории Калининградской области и признании утратившими силу отдельных распоряжений Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области» следующее изменение:

приложение изложить в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение вступает в силу со дня подписания.

Министр



О.А. Ступин

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 июля 2021 года

№ 51

Калининград

О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов  
и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187

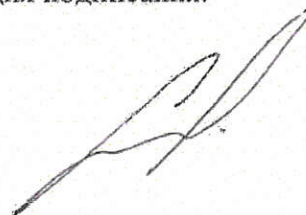
В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года № 17, Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года № 1532, подпунктом 2 пункта 31 положения о Министерстве природных ресурсов и экологии Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 23 ноября 2015 года № 642:

1. Внести в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187 «Об утверждении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» (с изменениями, внесенными распоряжениями от 23 октября 2019 года № 97, от 24 июля 2020 года № 35) следующее изменение:

приложение № 1 изложить в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение вступает в силу со дня подписания.

Министр



О.А. Ступин

*Handwritten signature*

