

ПРОЕКТ

**решения о предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства**



АГЕНТСТВО ПО АРХИТЕКТУРЕ, ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

_____ 2022 г. № _____
Калининград

**О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства в границах
земельного участка с кадастровым номером 39:05:010126:209**

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее – Агентство) государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным Приказом Агентства от 23.10.2017 № 171, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от _____ № ____, рекомендаций комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от _____ № ____, п р и к а з ы в а ю:

1 Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «магазин», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010126:209 по улице Окружной города Зеленоградска Зеленоградского района, в части сокращения минимального отступа в целях определения места допустимого размещения объекта от прочих границ земельного участка с южной и северо-западной сторон земельного участка с 3,0 м до 0,0 м.

2 Отделу документов градостроительного зонирования в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа направить решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «магазин», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010126:209 по улице Окружной города Зеленоградска Зеленоградского района, в части сокращения минимального отступа в целях определения места допустимого размещения объекта от прочих границ земельного участка с южной и северо-западной сторон земельного участка с 3,0 м до 0,0 м, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3 Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Руководитель (директор) Агентства

В.Л. Касьянова



**Индивидуальный предприниматель
Шерстюк А.С.**

*СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года*

**Магазин
по ул. Окружной в г. Зеленоградске
Калининградской области**

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Индивидуальный предприниматель

Главный инженер проекта



А.С. Шерстюк
А.С. Шерстюк



Текстовая часть

а) описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации;

Проектные предложения разработаны для строительства магазина по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области.

Объект капитального строительства представляет собой общественное 3-х этажное здание с плоской кровлей. Здание сложной формы в плане с размерами в осях 76,0м x 31,06м. Объемно-планировочные решения здания по форме привязаны к границам участка и специфике территории. Проект здания, планировочные и конструктивные решения создают оптимальные условия для функционирования, а также обеспечивают пожарную и экологическую безопасность. Планировка помещений выполнена в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативно-техническими документами:

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

На 1 этаже запроектированы:

-Отдел №1 – специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (мелкая бытовая техника и мобильные телефоны), состоящий из 9 торговых помещений, с общей торговой площадью 55,77 м². Предполагается расстановка оборудования и легких перегородок из ДСП и стекла внутри пространства каждого отдела (магазина) в соответствии с дизайн проектом и технологической схемой владельца отдела (магазина) после ввода в эксплуатацию здания, с соблюдением указанных параметров по площади торгового зала.

-Встроенная автостоянка закрытого типа на 17 машиномест.

Также запроектированы вспомогательные помещения: санузлы (в т.ч. универсальная кабина), кладовая уборочного инвентаря, водомерный узел, пожарная насосная, электрощитовая, мусорокамера, загрузочная, складские помещения. Предусмотрено три эвакуационных выхода наружу.

На 2 этаже здания запроектированы рекреации с зоной установки демонстрационных стендов для выставки рекламной продукции или других материалов. Также запроектированы вспомогательные помещения: санузлы, кладовая уборочного инвентаря, складские помещения, подсобные помещения. Предусмотрена пожаробезопасная зона для маломобильных групп населения.

На 3 этаже здания запроектированы административные помещения персонала магазина, конференц-зал. Также запроектированы вспомогательные помещения: санузлы, кладовая уборочного инвентаря, техническое помещение, помещения персонала, помещение уборочной техники. Предусмотрена пожаробезопасная зона для маломобильных групп населения.

б) обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;

Обосновывающие материалы в виде проектных предложений строительства, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, которые предполагается реализовать в случае предоставления Разрешения на отклонение от предельных параметров, включают в себя:

-при прохождении градостроительного совета были даны рекомендации по размещению проектируемого здания на максимальном удалении от 6-этажного жилого дома у северной границы участка, не менее 15м. В соответствии с данными рекомендациями, проектные предложения предусматривают посадку проектируемого магазина частично по северо-западной и по южной границам участка. Отклонения от допустимых показателей застройки составляют не более 10% от установленных градостроительным регламентом отклонений для данной территориальной зоны.



Запрашиваемые параметры на отклонение от предельных параметров – включающие в себя сведения, планируемые для установления отклонений от параметров застройки в части допустимого размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ № РФ-39-2-20-0-00-2021-3008/П от 22.09.2021г. с сокращением отступов от северо-западной и южной границ земельного участка с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям технических регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Данный объект в запрашиваемых параметрах (уменьшение отступа от границ земельного участка с кадастровым номером 39:05:010126:209, на котором проектируется магазин, с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), согласно представленной схеме СПЗУ, разработанной ИП Шерстюк А.С.) не нарушает требования законодательства Российской Федерации, в том числе требования регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Проектные предложения разработаны в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком, в соответствии с требованиями ГПЗУ и действующих норм. Высота здания от поверхности планировки до верха парапета кровли – 14,15м.

Участок с кадастровым номером 39:05:010126:209 от 28.07.2016г, отведенный под строительство магазина по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области, согласно Правилам землепользования и застройки расположен в территориальной зоне «О-2» – Зона объектов делового, коммерческого и торгового назначения». Данная зона выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции общественно-деловых и коммерческих объектов недвижимости, а также для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Строительство проектируемого магазина соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка – код 4.4 Магазины – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м

Земельный участок граничит:

- с севера – многоквартирный 6-этажный жилой дом.

- с запада – многоквартирный 9-этажный жилой дом.

- с юга и востока – участок площадью 1920 кв.м, отведенный под благоустройство территории объекта розничной торговли на ЗУ с КН 39:05:010126:209 (Разрешение администрации МО «Зеленоградский ГО» от 12 февраля 2021г. №23), неразграниченная территория общего пользования, ул. Окружная.

Площадь участка 3300 кв.м. Согласно ГПЗУ, отступы зданий от границ земельного участка – 3м, от красных линий – 5м.

Проектируемое здание относится к перечню объектов, требующих обязательное прохождение Градостроительного совета перед получением разрешения на строительство (глава 3, п. 187, Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области № 99 от 31.08.2021 года, и Приложение 1 ГПЗУ, п. 2 градостроительного плана земельного участка № РФ-39-2-20-0-00-2021-3008/П от 22.09.2021г.).

В проекте в границах земельного участка не предусмотрено размещение парковочных мест на участке. Все нормативные машиноместа располагаются на первом этаже здания во встроенной автостоянке закрытого типа (17 м/м). В границах благоустройства, по заданию заказчика, дополнительно предусмотрены открытые автостоянки общим количеством на 40м/м. (в т.ч. 5 м/м для МГН).

В проектируемом здании высота помещений 1-2 этажей – 4,2 м, высота помещений 3 этажа – 3,3 м. Для связи между этажами предусмотрены 3 лестничные клетки, которые имеют выходы непосредственно наружу, эскалатор между 1 и 2 этажом, 2 грузопассажирских лифта. Лифты фирмы Schindler, габариты лифтовых шахт – 1,65м x 2,65м (глубина) и 2,40м x 2,85м (глубина). Габариты лифтовых кабин 1,20м x 2,10м (глубина) и 1,5м x 2,4м (глубина) соответственно. Лестницы в осях 1”-3”, 13-17 имеют ширину марша 1,5м и выходы на кровлю,



лестница в осях 8–9 с шириной марша 1,2м. Эскалатор в уровне 1–2 этажей отделен противопожарными перегородками EI45.

Здание имеет плоскую кровлю с внутренним организованным водостоком. Выходы на кровлю осуществляются через 2 лестничные клетки по металлическим стремянкам через люки выхода на кровлю с габаритами 0,8х1,4м.

Используется система навесного остекления, вентилируемая фасадная система из композитных панелей и облицовка клинкерной плиткой – наружные ограждающие конструкции класса конструктивной пожарной опасности КО.

Здание имеет сложную форму в плане. Данная форма обусловлена местом допустимого размещения здания в соответствии с чертежом градостроительного плана и позволяет оптимальным образом решить вопрос по организации всех элементов благоустройства участка застройки. Объемно-планировочные и конструктивные решения здания приняты с учетом сложившейся концепции, специфики территории, градостроительных и архитектурно-строительных требований, основных положений строительного проектирования, климатических и инженерно-геологических условий, существующего ландшафта. Принятые планировочные решения четко предусматривают функциональную целесообразность проектируемого здания.

б_1) обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются);

Здание соответствует всем требованиям энергетической эффективности. Проектные решения приняты с учетом установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям, обеспечивающим эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов.

Наружные ограждающие конструкции здания имеют теплоизоляцию и пароизоляцию, обеспечивающие требуемую температуру и отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях конструкций внутри помещений и предотвращающие накопление излишней влаги в конструкциях. Разница температур внутреннего воздуха и поверхности конструкций наружных стен при расчетной температуре воздуха соответствует требованиям СП 50.13330.2012.

б_2) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к архитектурным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются);

В целях обеспечения соблюдения установленных требований энергетической эффективности в здании предусмотрены:

- а) устройство тамбурных помещений за входными дверями;
- б) конструктивные решения ограждающих конструкций, обеспечивающие их высокую теплотехническую однородность (с коэффициентом теплотехнической однородности γ , равным 0,7);
- в) использование теплоизоляционных конструкций и материалов долговечностью более 25 лет; сменяемых уплотнителей – более 15 лет;
- г) использование в качестве светопрозрачных конструкций стеклопакетов высокой энергоэффективности;
- д) предусмотрено дополнительное утепление в полах первого этажа.

в) описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства;

Для оформления фасадов и объемов объекта проектирования, применены средства архитектурной композиции и используются различные отделочные материалы.



Хорошие пропорции помещения – отношение высоты к ширине, ширины к длине, пропорции окон и их отношение к плоскости стены дают ощущение гармоничности, уравновешенности. Пропорции основного объема здания повторяются в его частях и деталях

В качестве отделки здания предусмотрена вентилируемая фасадная система из композитных панелей, облицовочная клинкерная плитка.

г) описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения;

В зависимости от назначения помещений предусмотрены различные виды внутренней отделки. Подготовка под покраску поверхностей стен; в местах общего пользования, технических помещениях – покраска водоэмульсионными красками. В помещениях с мокрыми режимами (санузлы) – облицовка стен керамической плиткой.

Полы в здании должны удовлетворять требованиям прочности, сопротивляемости износу, бесшумности, удобству уборки. Полы во всех помещениях этажей запроектированы из напольной керамической плитки.

На путях эвакуации применяются отделочные материалы, по классу пожарной опасности не превышающие нормативных (согласно ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»):

- КМ2 – для отделки стен и потолков лестничных клеток;
- КМ2 – для отделки стен и потолков зальных помещений вместимостью более 50, но не более 300 человек;
- КМ3 – для покрытия полов зальных помещений вместимостью более 50, но не более 300 человек;
- КМ3 – для отделки стен и потолков зальных помещений вместимостью менее 50 человек;
- КМ3 – для отделки стен и потолков холлов, фойе;
- КМ3 – для покрытия полов лестничных клеток;
- КМ4 – для покрытия полов зальных помещений вместимостью менее 50 человек;
- КМ4 – для покрытия полов холлов, фойе.

Каркасы подвесных потолков в помещениях и на путях эвакуации выполняются из негорючих материалов.

д) описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей;

Нормативное естественное освещение помещений с постоянным и временным пребыванием людей обеспечено при помощи окон, размеры которых определены расчетом.

е) описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия;

Защита помещений от потенциальных источников шума достигается с помощью применения стеклопакетов в светопрозрачных конструкциях, теплоизоляции и звукоизоляции перекрытий, наружных стен, перегородок между помещениями различного функционального назначения.

Осуществление специальных, дополнительных архитектурно-строительных мероприятий по защите помещений от внешних источников шума, вибрации и прочих аналогичных негативных воздействий не требуется.

з) описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке;

Внутренняя отделка помещений здания выполняется с использованием современных материалов и технологий. В зависимости от назначения помещений предусмотрены различные виды внутренней отделки. Цвет, фактура и рисунок раскладки отделочных материалов определяется заказчиком, для чего может быть выполнен дизайн-проект. Полы в здании должны



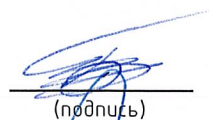
удовлетворять требованиям прочности, сопротивляемости износу, бесшумности, удобству уборки.

и) технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели по зданию
1	Площадь застройки здания	м ²	1561
2	Строительный объем здания, в том числе: – ниже 0.000 – выше 0.000	м ³	19592,6
			– 19592,6
3	Общая площадь здания	м ²	3990,01
4	Полезная площадь здания	м ²	3693,25
5	Расчетная площадь здания	м ²	2233,37
6	Общая площадь всех помещений здания	м ²	3723,42
7	Площадь помещений торгового назначения	м ²	55,77
8	Количество помещений торгового назначения	шт.	8
11	Этажность (количество надземных этажей), всего	эт.	3
12	Количество этажей, всего	эт.	3
13	Высота здания, сооружения до верха парапета (при плоской крыше) от уровня земли	м	14,15
14	Количество лифтов, в том числе для инвалидов	шт.	2

Разработал

Пошивай Г.С.

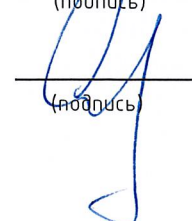


(подпись)

02.2022г.
(дата)

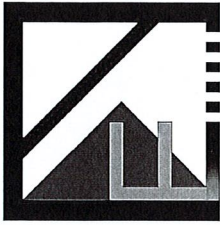
ГИП

Шерстюк А.С.



(подпись)

02.2022г.
(дата)



Индивидуальный предприниматель Шерстюк А.С.

СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года,

выданное НПО «Управление проектировщиков Северо-Запада»

Юр. адрес: 236029, г. Калининград, ул. А. Ахматовой, 28

тел. 8-9062-15-26-36, e-mail: ash27@yandex.ru

ИНН 390404171631, п/с 70802810600000094873

Отделение банка ПАО «Санкт-Петербург», филиал «Европейский», г. Калининград

№ 8/4

«28» 02 2022 г.

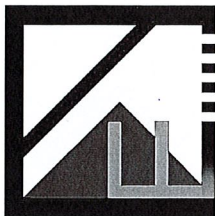
Справка

Проектные предложения, разработанные ИП Шерстюк Александр Сергеевич (свидетельство о допуске СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года), включающие в себя сведения, планируемые для установления отклонений от параметров застройки в части допустимого размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ № РФ-39-2-20-0-00-2021-3008/П от 22.09.2021г. с сокращением отступов от северо-западной и южной границ земельного участка с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям технических регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Отклонения от допустимых показателей застройки составляют не более 10% от установленных градостроительным регламентом отклонений для данной территориальной зоны.

Индивидуальный предприниматель



А.С. Шерстюк



Индивидуальный предприниматель Шерстюк А.С.

СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года,

выданное НПО «Управление проектировщиков Северо-Запада»

Юр. адрес: 236029, г. Калининград, ул. А. Ахматовой, 28

тел. 8-9062-15-26-36, e-mail: ash27@yandex.ru

ИНН 390404171631, п/с 7080281060000094873

Отделение банка ПАО «Санкт-Петербург», филиал «Европейский», г. Калининград

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проектные предложения, разработанные ИП Шерстюк Александр Сергеевич (свидетельство о допуске СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года), включающие в себя сведения, планируемые для установления отклонений от параметров застройки в части допустимого размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ № РФ-39-2-20-0-00-2021-3008/П от 22.09.2021г. с сокращением отступов от северо-западной и южной границ земельного участка с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям технических регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

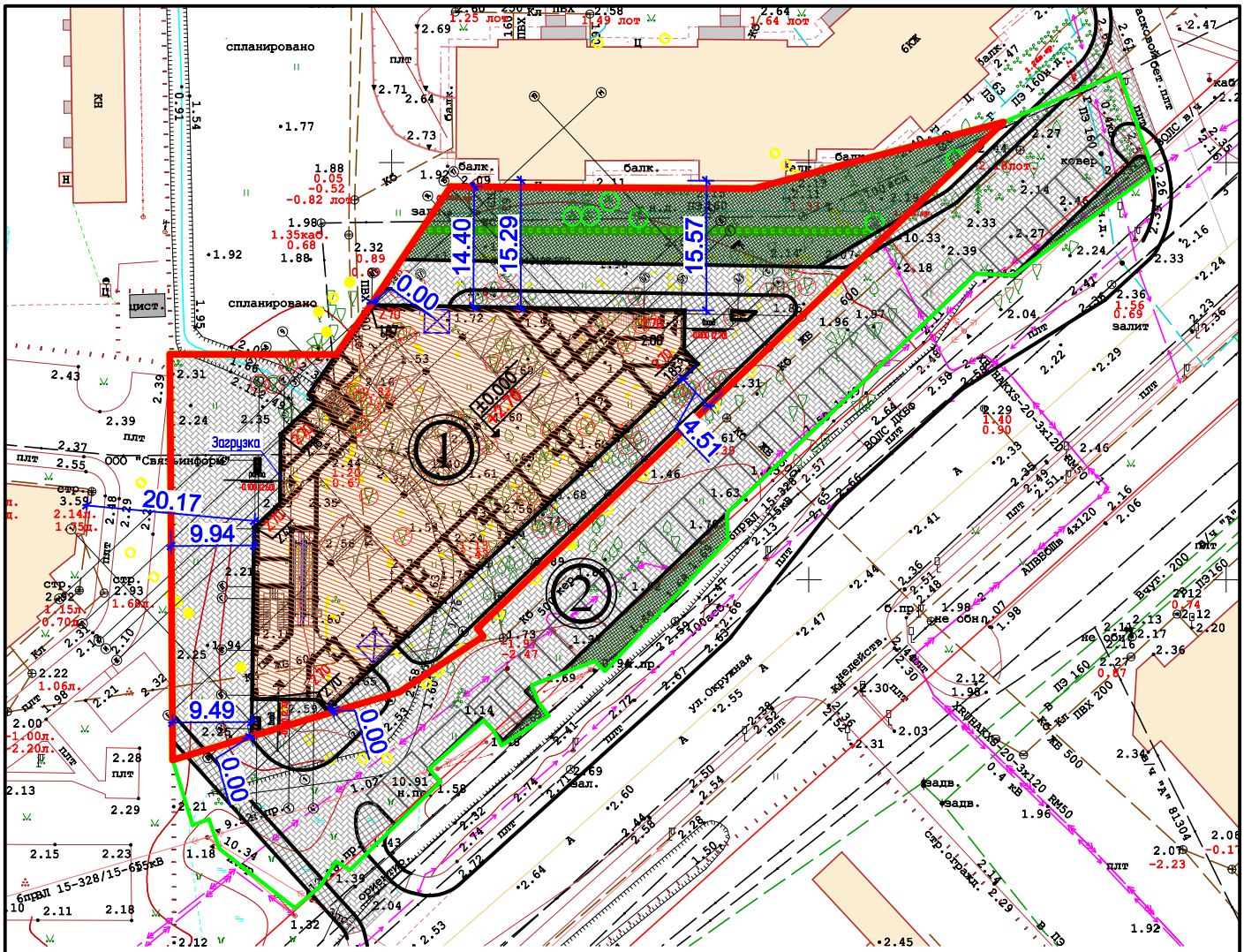
При прохождении градостроительного совета были даны рекомендации по размещению проектируемого здания на максимальном удалении от 6-этажного жилого дома у северной границы участка, не менее 15м. В соответствии с данными рекомендациями, проектные предложения предусматривают посадку проектируемого магазина частично по северо-западной и по южной границам участка. Отклонения от допустимых показателей застройки составляют не более 10% от установленных градостроительным регламентом отклонений для данной территориальной зоны.

Данный объект в запрашиваемых параметрах (уменьшение отступа от границ земельного участка с кадастровым номером 39:05:010126:209, на котором проектируется магазин, с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), согласно представленной схеме СПЗУ, разработанной ИП Шерстюк А.С.) не нарушает требования законодательства Российской Федерации, в том числе требования регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Главный инженер проекта



/Шерстюк А.С./



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

N на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь (кв.м.)	
			застройки	
			здания	всего
1	Магазин	3	1561	
2	Открытая гостевая автостоянка на 40 м/мест			

технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%	Кол-во границах благоустройства
1	Площадь участка	кв.м.	3300	100	1920
2	Площадь застройки	кв.м.	1561	47,3	-
4	Площадь твердых покрытий	кв.м.	985	29,8	1802
5	Площадь озеленения	кв.м.	754	22,9	118

Условные обозначения:

- граница участка
- граница благоустройства
- тротуар и пешеходные дорожки
- основные проезды и автостоянки
- зеленые насаждения

18/21-ПЗУ

Магазин по ул. Окружной
в г. Зеленоградске Калининградской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					02.22
					02.22
					02.22

Схема планировочной организации
земельного участка
М 1:800



ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-3904.04171631-П-110
от 9 апреля 2015 года

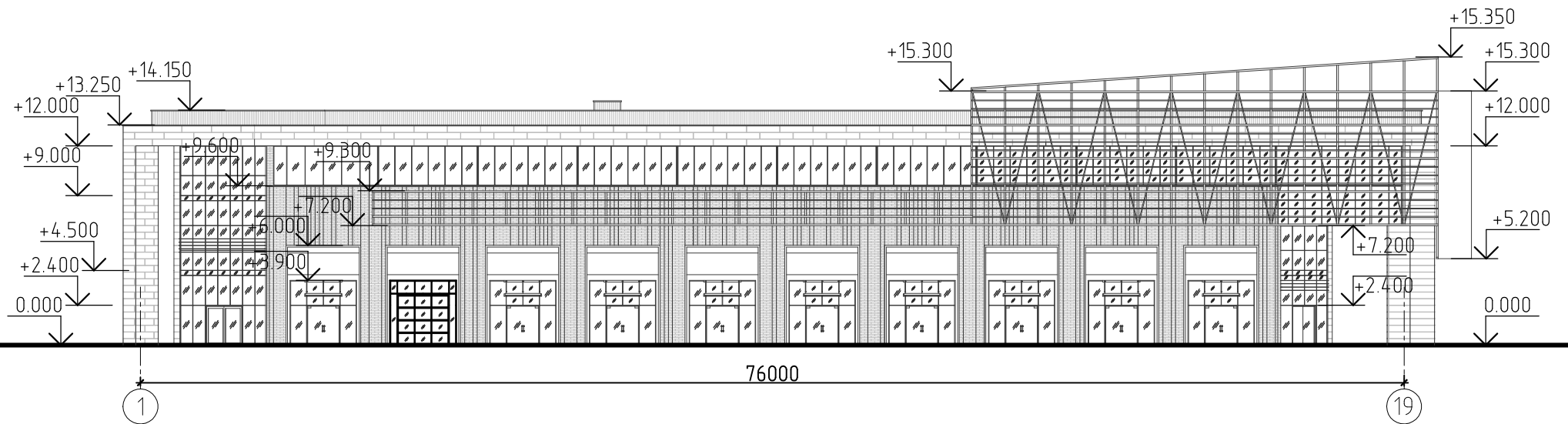
Стадия	Лист	Листов
П	1	1



Визуализация



Визуализация



Условные обозначения:

-  -Клинкерная плитка
-  -Композитные панели
-  -Профлист
-  -Стекло тонированное

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шерстюк			02.22
Разработал		Пошивай			02.22
Н.контр.		Мединина			02.22

18/21-AP

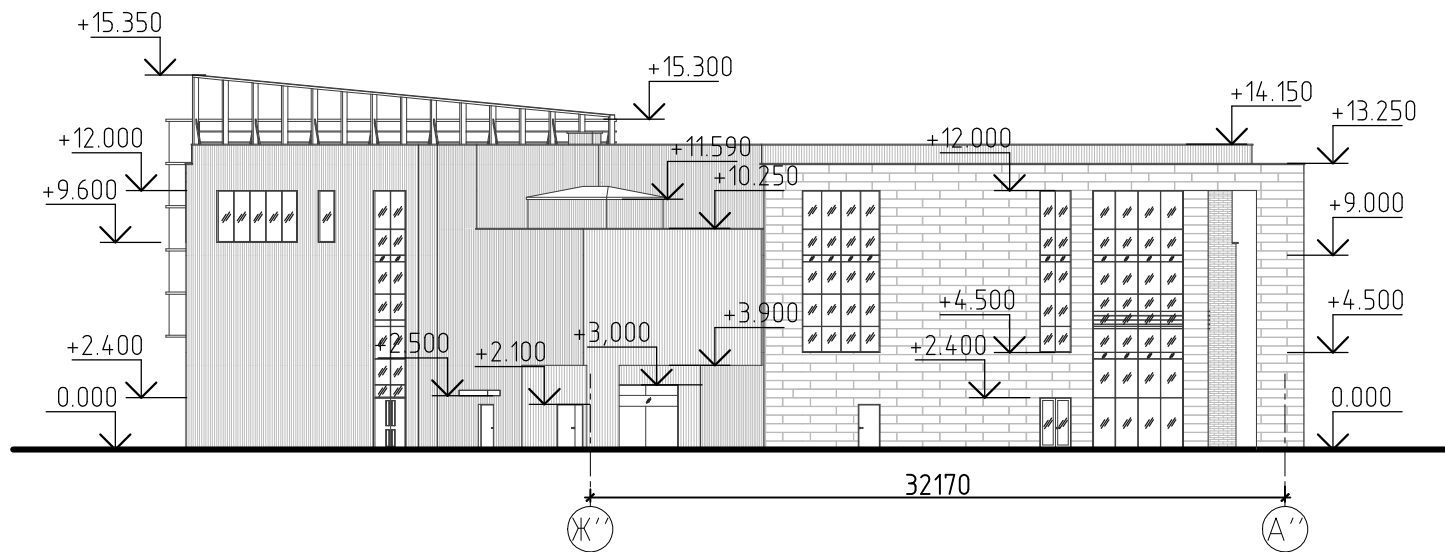
Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске
Калининградской области

Стадия	Лист	Листов
П	1	14

План 1-19 этажа. М 1:350







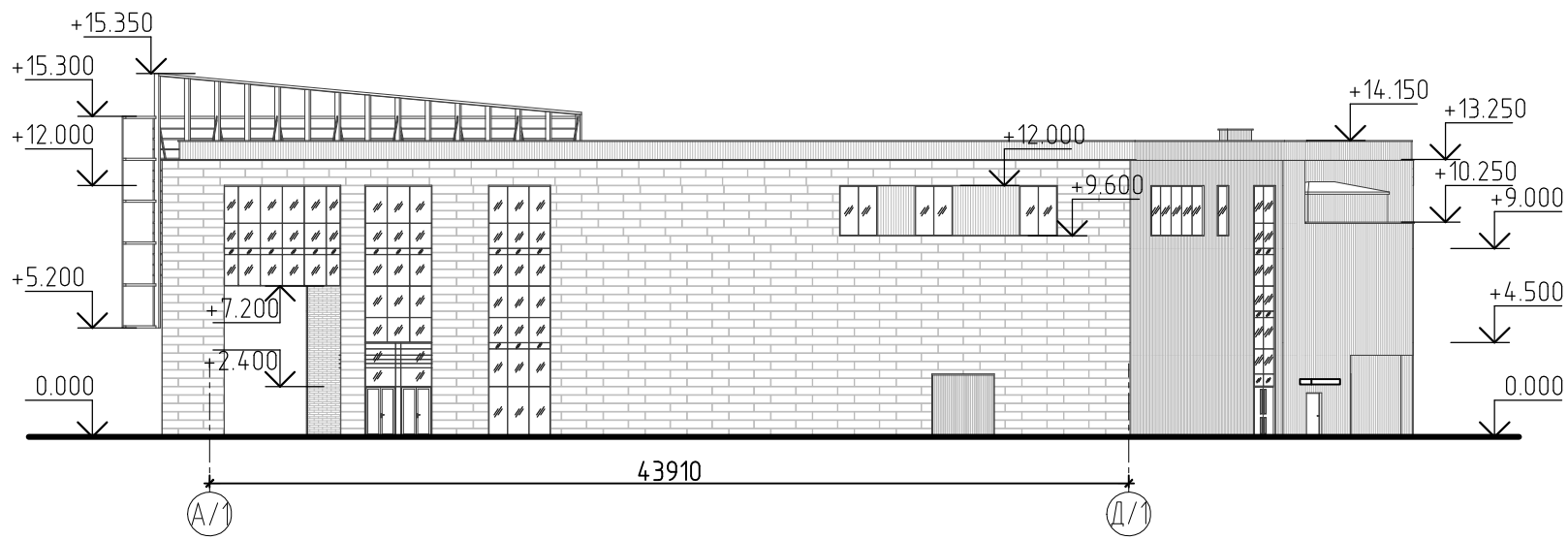
ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года



Условные обозначения:





-  -Клинкерная плитка
-  -Композитные панели
-  -Профлист
-  -Стекло тонированное

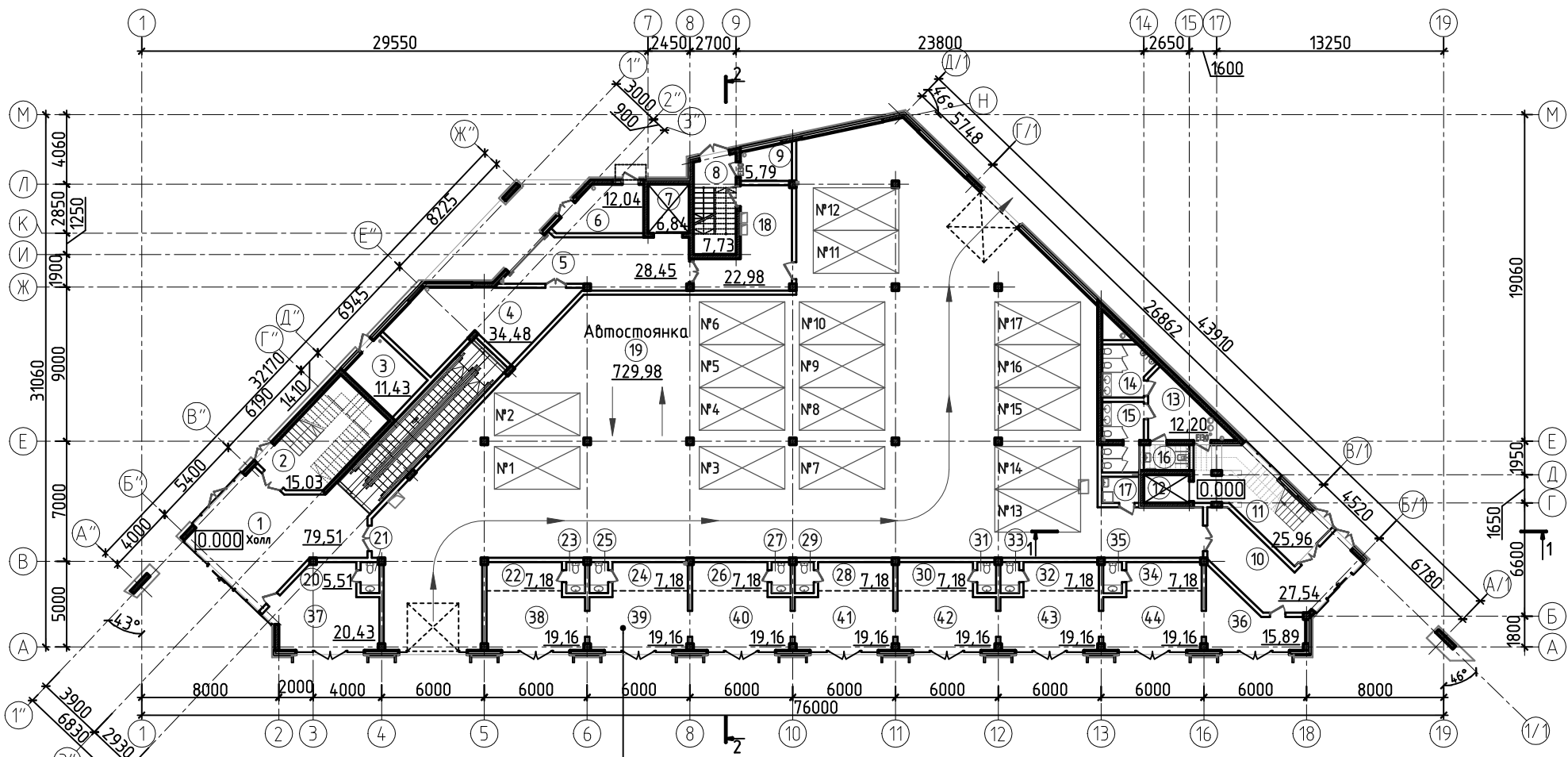
						18/21-AP		
						Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					02.22	П	3	
					02.22			
						Фасад Ж''-А''. М 1:350		
Н.контр.		Мединина			02.22			
						 ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		



Условные обозначения:

-  -Клинкерная плитка
-  -Композитные панели
-  -Профлист
-  -Стекло тонированное

						18/21-AP			
						Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
					02.22		П	4	
					02.22				
Н.контр.		Мединина			02.22	Фасад А/1-В/1. М 1:350			
								ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года	



Отдел №1 – Специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (мелкая бытовая техника и мобильные телефоны) / общая площадь торговых залов – 55,77 м²

Экспликация помещений – см. листы 6,7

Примечание:

Предполагается расстановка оборудования и легких перегородок из ДСП и стекла внутри пространства каждого отдела (магазина) в соответствии с дизайн проектом и технологической схемой владельца отдела (магазина) после ввода в эксплуатацию здания, с соблюдением указанных параметров по площади торгового зала

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шерстюк		<i>Шерстюк</i>	02.22
Разработал		Пошивай		<i>Пошивай</i>	02.22
Н.контр.		Мединина		<i>Мединина</i>	02.22

18/21-AP

Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области

Стадия	Лист	Листов
П	5	

План 1 этажа. М 1:350






ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года

Номер помещ.	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
1	Холл	79,51	-
2	Лестничная клетка	15,03	-
3	Пожарная насосная. Водомерный узел	11,43	Д
4	Кладовая	34,48	В2
5	Загрузочная	28,56	Д
6	Мусорокамера	12,04	В3
7	Лифтовая шахта	6,84	-
8	Лестничная клетка	7,73	-
9	Электрощитовая	5,79	В4
10	Холл	27,54	-
11	Лестничная клетка	25,96	-
12	Лифтовая шахта	4,37	-
13	Коридор	12,20	-
14	Санузел мужской	7,91	-
15	Санузел женский	8,72	-
16	Санузел для МГН	3,81	-
17	Кладовая уборочного инвентаря	3,22	В4
18	Тамбур	22,98	-
19	Автостоянка на 17 м/мест	729,98	-

18/21-AP

Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске
Калининградской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	6	
ГИП		Шерстюк			02.22			
Разработал		Пошибай			02.22			
Н.контр.		Мединина			02.22			

Экспликация помещений
1 этажа (начало)






ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года

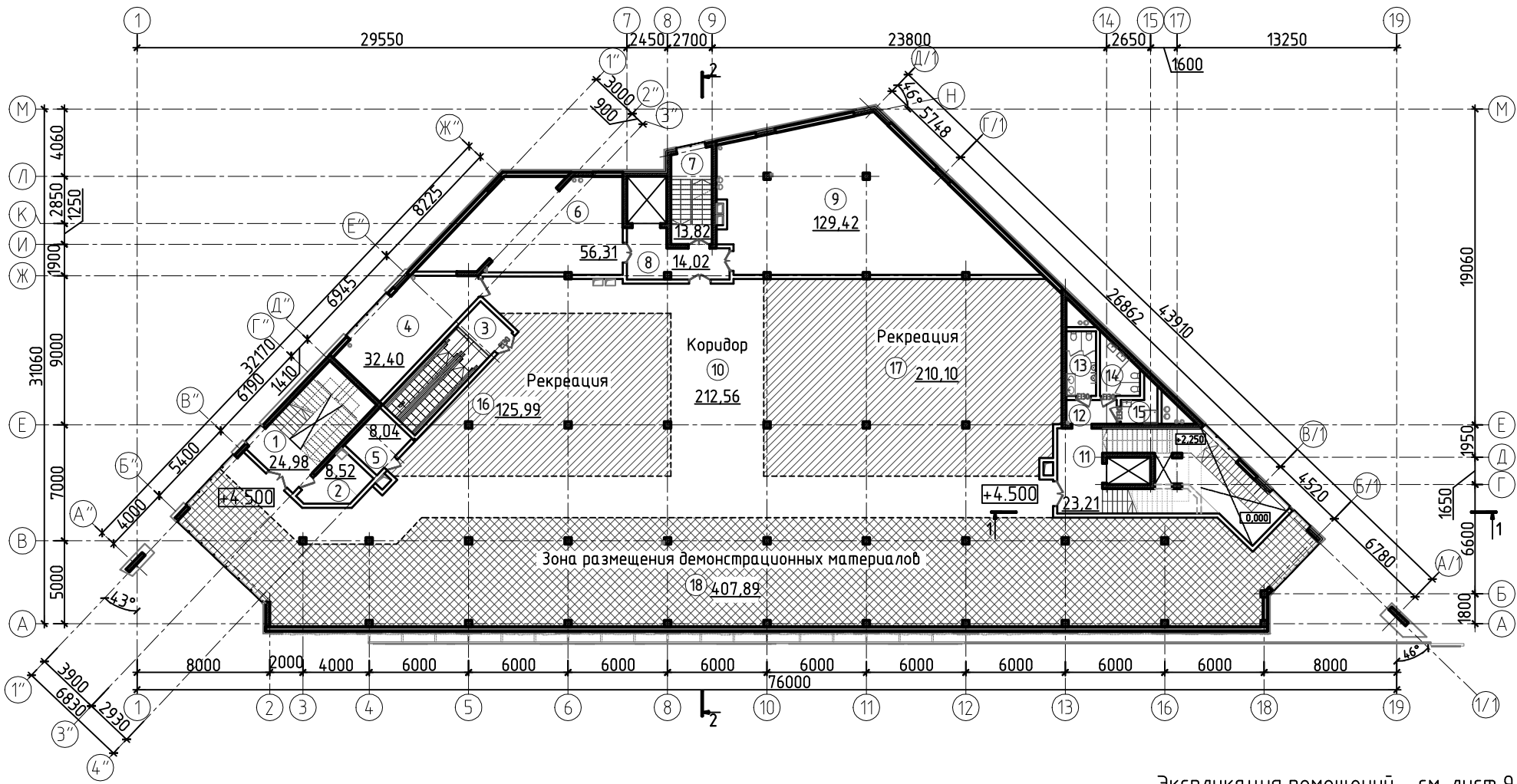
Номер помещ.	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
	Отдел №1 – Специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса		
20	Торговое помещение	5,51	-
21	Санузел	1,85	-
22	Торговое помещение	7,18	-
23	Санузел	1,85	-
24	Торговое помещение	7,18	-
25	Санузел	1,85	-
26	Торговое помещение	7,18	-
27	Санузел	1,85	-
28	Торговое помещение	7,18	-
29	Санузел	1,85	-
30	Торговое помещение	7,18	-
31	Санузел	1,85	-
32	Торговое помещение	7,18	-
33	Санузел	1,85	-
34	Торговое помещение	7,18	-
35	Санузел	1,85	-
36	Холл	15,89	-
37	Холл	20,43	-
38	Холл	19,16	-
39	Холл	19,16	-
40	Холл	19,16	-
41	Холл	19,16	-
42	Холл	19,16	-
43	Холл	19,16	-
44	Холл	19,16	-
	Общая площадь помещений	1289,11	

18/21-AP

Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шерстюк			02.22	П	7	
Разработал		Пошивай			02.22			
Н.контр.		Мединина			02.22			

Экспликация помещений
1 этажа (окончание)ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года



Экспликация помещений – см. лист 9


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шерстюк		<i>Шерстюк</i>	02.22
Разработал		Пошивай		<i>Пошивай</i>	02.22
Н.контр.		Мединина		<i>Мединина</i>	02.22

18/21-AP

Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске
Калининградской области





Стадия	Лист	Листов
П	8	

План 2 этажа. М 1:350



ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года


Номер помещ.	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
1	Лестничная клетка	24,98	-
2	Пожаробезопасная зона	8,52	-
3	Тамбур	5,24	-
4	Помещение персонала	32,40	-
5	Подсобное помещение	8,04	B3
6	Кладовая	56,31	B2
7	Лестничная клетка	13,82	-
8	Лифтовой холл	14,02	-
9	Кладовая	129,42	B2
10	Коридор	212,56	-
11	Лестничная клетка	23,21	-
12	Коридор	4,22	-
13	Санузел мужской	6,79	-
14	Санузел женский	6,48	-
15	Кладовая уборочного инвентаря	3,99	B4
16	Рекреация	125,99	-
17	Рекреация	210,10	-
18	Зона размещения демонстрационных материалов	407,89	-
	Общая площадь помещений	1293,98	

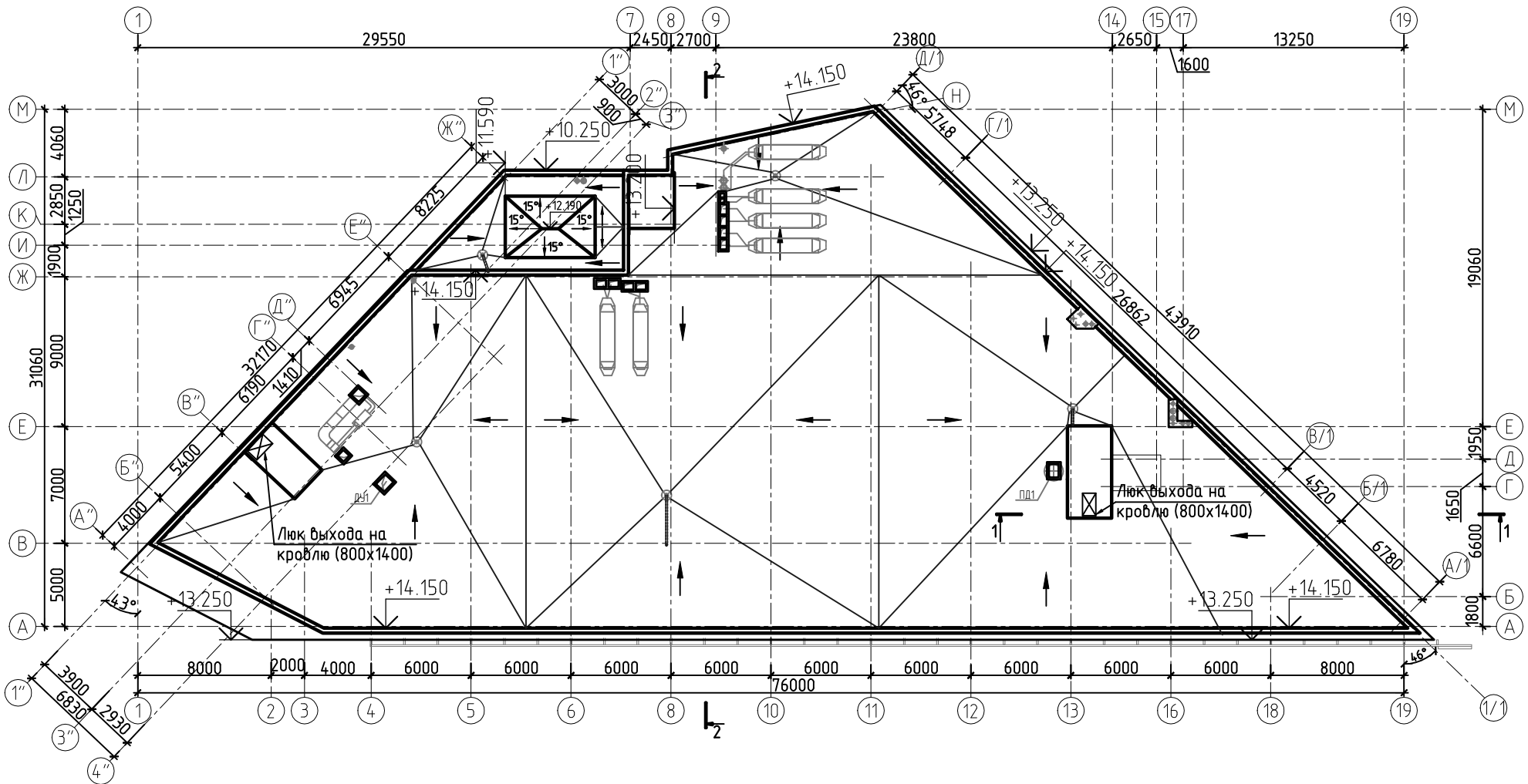
						18/21-AP		
						Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шерстюк			02.22	П	9	
Разработал		Пошибай			02.22			
						Экспликация помещений 2 этажа		
Н.контр.		Мединина			02.22	 ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		

Номер помещ.	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
1	Лестничная клетка	24,98	-
2	Пожаробезопасная зона	8,27	-
3	Подсобное помещение	11,78	В3
4	Конференц-зал	195,37	-
5	Техническое помещение	17,00	Г
6	Лифтовой холл	7,35	-
7	Лестничная клетка	13,82	-
8	Коридор	2,55	-
9	Коридор	46,65	-
10	Административное помещение персонала магазина	72,68	-
11	Помещение персонала	41,44	-
12	Умывальная	2,62	-
13	Душевая	2,62	-
14	Уборная	1,79	-
15	Помещение уборочной техники	14,23	В3
16	Лестничная клетка	34,45	-
17	Коридор	4,29	-
18	Санузел мужской	6,97	-
19	Санузел женский	7,27	-
20	Кладовая уборочного инвентаря	4,06	В4
21	Холл	781,18	-
22	Эксплуатируемая кровля	34,93	-
	Общая площадь помещений	1336,30	

18/21-AP

Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске
Калининградской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	11	
ГИП		Шерстюк			02.22	Экспликация помещений 3 этажа		
Разработал		Пошивай			02.22			
Н.контр.		Мединина			02.22	 ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		




Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				<i>Сид</i>	02.22
ГИП		Шерстюк		<i>Пошивай</i>	02.22
Разработал		Пошивай			
Н.контр.		Мединина		<i>Мед</i>	02.22

18/21-AP

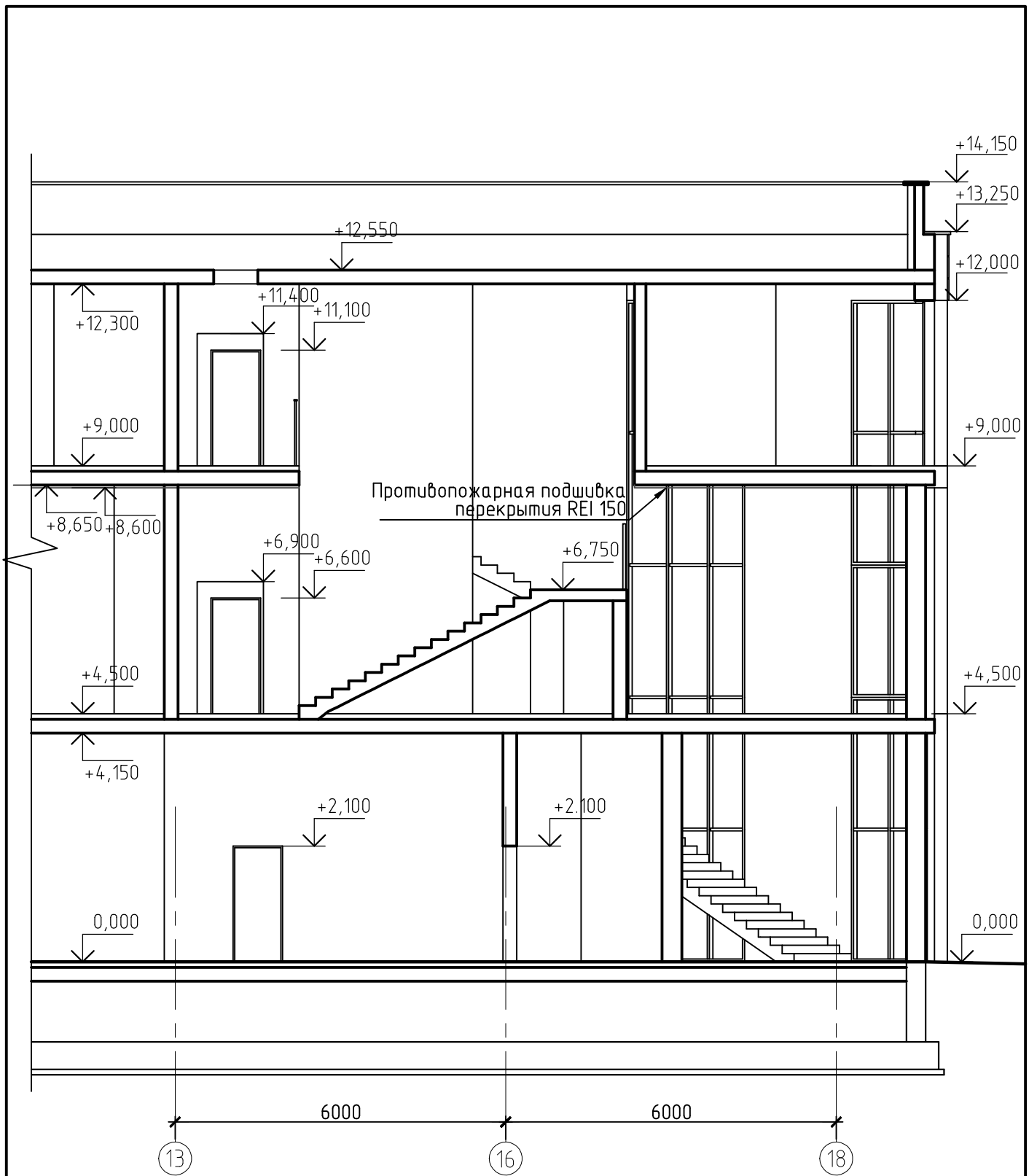
Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске
Калининградской области


	Стадия	Лист	Листов
	П	12	

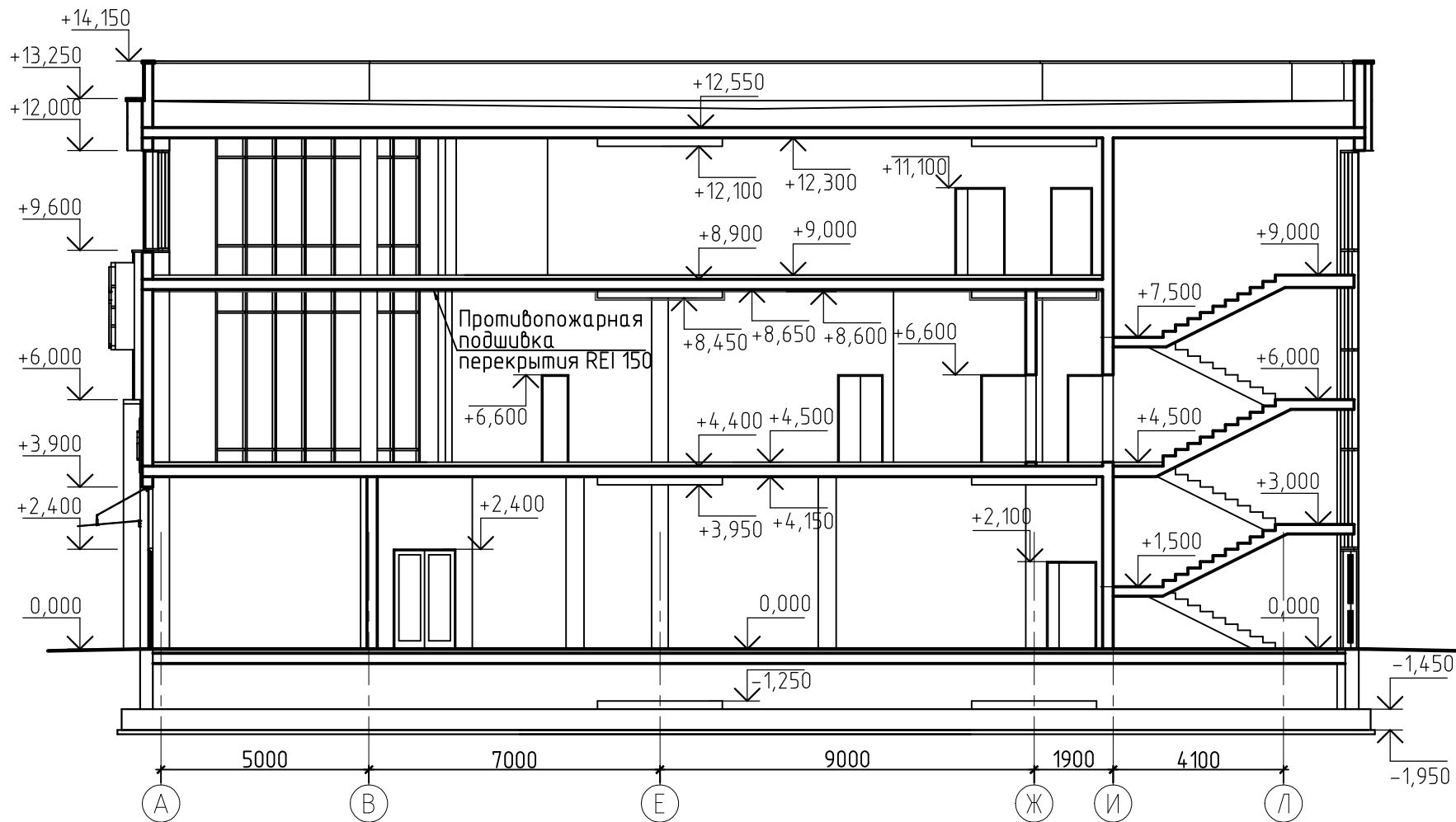
План кровли. М 1:350



ИП Шерстюк А.С.
СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года



						18/21-AP		
Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	13	
ГИП		Шерстюк			02.22	 ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		
Разработал		Пошивай			02.22			
Н.контр.		Мединина			02.22			
Разрез 1-1								



						18/21-AP		
						Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске Калининградской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	14	
ГИП		Шерстюк			02.22			
Разработал		Пошивай			02.22			
Н.контр.		Мединина			02.22			
Разрез 2-2. М 1:150						ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		

Протокол
заседания архитектурно-градостроительного совета
Калининградской области

31 января 2022 года

№ 27/ЕК-пр

г. Калининград

Председательствовал
главный архитектор Калининградской области
Е.В. КОСТРОМИН

Присутствовали:

Члены архитектурно - градостроительного
совета: – А.А. Васильев, О.И. Васютин,
В.В. Генне, С.А. Гулевский,
А.Н. Денисов, О.В. Копылов,
Е.С. Кузнецов, О.Л. Купердяев,
А.Л. Лемешко, Е.А. Маслов,
П.В. Черненко

Приглашенные:

– А.А. Анисимов, С.М. Войтенко,
М.С. Карижская, Д.В. Крыщенко,
Д.А. Кусков, О.В. Кутин,
Р.В. Луценко, А.И. Попов,
П.Н. Федоров, С.Г. Шишко,
И.Н. Шлыков

**1. Повторное рассмотрение архитектурных решений эскизного проекта
«Гостиница апартаментного типа по ул. Тургенева в г. Зеленоградске»**

М.Л. Иванов

На повторное рассмотрение представлен проект гостиницы апартаментного типа, на участке расположенном в непосредственной близости от железнодорожного вокзала и открытого стадиона.

В соответствии рекомендациям, полученным на заседании совета 03.12.2021, главный фасад здания приведен к единым стилистическим решениям по аналогии с другими фасадами. Осуществлена доработка решений в части кровли, а также предложена архитектурная подсветка основных фасадов.

Решили:

Одобрить к дальнейшей реализации архитектурные решения с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

Рекомендовано:

Подготовить паспорта фасадов и архитектурные решения с учетом архитектурной подсветки, согласовать у главного архитектора Калининградской области.

2. Повторное рассмотрение архитектурных решений эскизного проекта «Магазин по ул. Окружной в г. Зеленоградске»

А.С. Шерстюк

На повторное рассмотрение представлен проект магазина, на участке расположенном в непосредственной близости от многоквартирного жилого дома.

В соответствии с рекомендациями, полученными на заседании совета 03.12.2021, представлено объемно-пространственное решение, предусматривающее обновленное предложение размещения объекта на участке с отступом более 15 метров от фасада существующего жилого дома, расположенного на смежной территории, что повлекло к изменению планировочных решений и устройством на первом этаже встроенной парковки. Данное предложение разработано путем смещения в границах участка ранее разработанного объемно-пространственного решения с отклонением от предельных параметров, в части нормируемого отступа размещения объекта в границах участка.

Между жилым домом и планируемым объектом предложено благоустройство с озеленением и высадкой крупных зеленых насаждений.

Решили:

Одобрить к дальнейшей реализации архитектурные решения с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

Рекомендовано:

Подготовить паспорта фасадов и архитектурные решения с учетом архитектурной подсветки, согласовать у главного архитектора Калининградской области.

3. Рассмотрение архитектурной концепции «Незавершенное строительство научно-учебного центра корпус 1 и корпус 2 на территории Балтийской базы МГУ имени М.В. Ломоносова, по адресу: г. Зеленоградск, ул. Тургенева»

А.П. Бирюков, А.М. Кожевников

На рассмотрение представлена архитектурная концепция завершения строительства двух недостроенных объектов под корпуса научно-учебного центра в г. Зеленоградске, территория прилегает к ул. Тургенева. Рядом с участком расположена автобусная остановка и причал. Транспортной схемой предусмотрено размещение разворотной площадки в конце участка с размещением автостоянок и кольцевое движение вокруг корпусов.

Здание 1 корпуса состоит из 4 наземных этажей и одного технического этажа с выходом на кровлю. Планировочными решениями на первом этаже предусмотрено расположение студенческой столовой, общественных и технических помещений, гаражей и входной группы для верхних этажей. Второй, третий и четвертый этажи состоят из помещений учебного фонда, служебных помещений, где располагаются лекционные аудитории и лаборатории.

Здание 2 корпуса состоит из 7 наземных этажей. Планировочными решениями на первом этаже предусмотрено расположение студенческой столовой, многофункционального выставочного зала, входной группы, административных и технических помещений. Со второго по седьмой этажи размещаются жилые помещения для студентов и преподавателей различной степени комфортности.

При разработке архитектурного облика фасадов за основу взята фактура исторического здания Московского Государственного университета в Москве.

Решили:

Поддержать концепцию размещения объектов высшего образования с необходимостью доработки архитектурных решений и повторного рассмотрения на архитектурно-градостроительном совете.

Рекомендовано:

Доработать решение в части транспортного обеспечения объекта с учетом категории примыкающей улично-дорожной сети и перспективами водного сообщения.

Привести градостроительную документацию в соответствие с назначением и параметрами перспективных объектов.

Разработать новые, современные архитектурные решения знакового объекта «Московского Государственного университета» с учетом положения у воды и размещения на подъезде к курортному городу.

Проработать благоустройство с учетом развития прилегающей территории.

4. Рассмотрение архитектурной концепции гостиницы на территории, прилегающей к объектам инвестиционного проекта «Создание музейного и театрально-образовательного комплекса в г. Калининграде», на острове Октябрьский.

Д. Вукосавлевич, Е. Чакан

На рассмотрение представлена концепция 14 этажной гостиницы, участок под застройку находится в непосредственной близости от музейного и театрально-образовательного комплекса.

Здание состоит из двух функциональных частей размещаемых на стилобате-гостиничной и общественной. Объемно-пространственное решение переменной этажности разработано с учетом перспективного развития окружающей застройки и реализуемых объектов культурно-образовательного комплекса.

Общественная часть состоит из помещений спа-центра, административных помещений, а в стилобатной части конференц-злы и переговорные с индивидуальным входом. Жилая часть состоит из более двухсот помещений номерного фонда различной степени комфортности, ресторана, рецепции с атриумом на всю высоту здания и бара на верхнем этаже. В стилобатной части размещаются служебные, технические помещения, парковка и загрузка комплекса, поверхность кровли стилобата ориентированная на общественное пространство музейного и театрально-образовательного комплекса и разработана в виде благоустройства ландшафтно-оформленного террасированного пространства.

Архитектурный облик здания гостиницы, разработан в лаконичной форме переменной этажности в сочетании сплошного остекления с декоративными элементами из ламелей, подчеркивающих сложную форму выявляя функциональные акценты.

Решили:

Одобрить проект к дальнейшей разработке и реализации с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

Рекомендовано:

Подготовить проект благоустройства территории, согласовать у главного архитектора Калининградской области.

Подготовить паспорта фасадов и архитектурные решения с учетом архитектурной подсветки, согласовать у главного архитектора Калининградской области.

**5. Рассмотрение объектов рекламы в составе архитектурных решений фасадов ТРЦ архитектурных решений фасадов Z-ФОРТ «Торгово-развлекательного центра с многоярусной автостоянкой», расположенного по адресу:
г. Калининград, ул. Профессора Баранова, здание 1**

Е.М. Сенилова

На рассмотрение представлен вопрос размещения рекламы на здании ТРЦ «Z-Форт» в г. Калининграде, на пересечении ул. Баранова - ул. Пролетарская - ул. Черняховского. При разработке фасадных решений были предусмотрены пространства для размещения рекламы в общей композиционной схеме.

По улице Черняховского единую композиционную группу с фасадными элементами продолжают три панно размером 6х6 метров, расположенные ближе к зданию Центрального рынка. На фасадах по улице Пролетарской размещены только информационные вывески в виде объемного текста. По улице Профессора Баранова единую композиционную группу с фасадными элементами продолжают три панно размером 6х6 метров, расположенные ближе к зданию Центрального рынка.

Предусмотрена архитектурная подсветка здания, панно размером 6х6 метров подсвечиваются наружными элементами освещения, текстовые информационные вывески предусмотрены с встроенными элементами подсветки.

Решили:

Одобрить размещение объектов рекламы к реализации с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

Рекомендовано:

Совместно со Службой государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области проработать вопрос размещения объектов рекламы на здании ТРЦ «Z-Форт».

Подготовить и согласовать с администрацией городского округа «Город Калининград» колористические решения размещаемой информации, а также ее подсвету.

Председатель архитектурно -
градостроительного совета

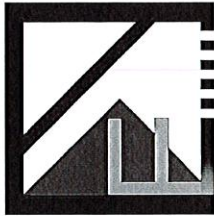


Е.В. Костромин

Секретарь совета



Е.Н. Мудрова



Индивидуальный предприниматель Шерстюк А.С.

СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года,
выданное НПО «Управление проектировщиков Северо-Запада»

Юр. адрес: 236029, г. Калининград, ул. А. Ахматовой, 28
тел. 8-9062-15-26-36, e-mail: ash27@yandex.ru
ИНН 390404171631, р/с 70802810600000094873

Отделение банка ПАО «Санкт-Петербург», филиал «Европейский», г. Калининград

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проектные предложения, разработанные ИП Шерстюк Александр Сергеевич (свидетельство о допуске СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года), включающие в себя сведения, планируемые для установления отклонений от параметров застройки в части допустимого размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ № РФ-39-2-20-0-00-2021-3008/П от 22.09.2021г. с сокращением отступов от северо-западной и южной границ земельного участка с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям технических регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

При прохождении градостроительного совета были даны рекомендации по увеличению отступа от 6-этажного жилого дома у северной границы участка до 15м. В соответствии с данными рекомендациями, проектные предложения предусматривают посадку проектируемого магазина частично по северо-западной и по южной границам участка.

Данный объект в запрашиваемых параметрах (уменьшение отступа от границ земельного участка с кадастровым номером 39:05:010126:209, на котором проектируется магазин, с 3 м до 0 м (по границе земельного участка), согласно представленной схеме СПЗУ, разработанной ИП Шерстюк А.С.) не нарушает требования законодательства Российской Федерации, в том числе требования регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Главный инженер проекта



Шерстюк А.С./

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	381877.02	1188323.40
2	381876.99	1188340.87
3	381876.98	1188343.37
4	381883.53	1188347.89
5	381897.12	1188357.09
6	381896.88	1188393.39
7	381904.84	1188423.34
8	381844.18	1188360.27
9	381843.22	1188360.98
10	381836.53	1188350.95
11	381828.41	1188323.76

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

№ 2 Телефонная канализация сетей связи ООО "Связьинформ" – 1 объект;

№ 3 Жилое здание – 1 объект.

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

-

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

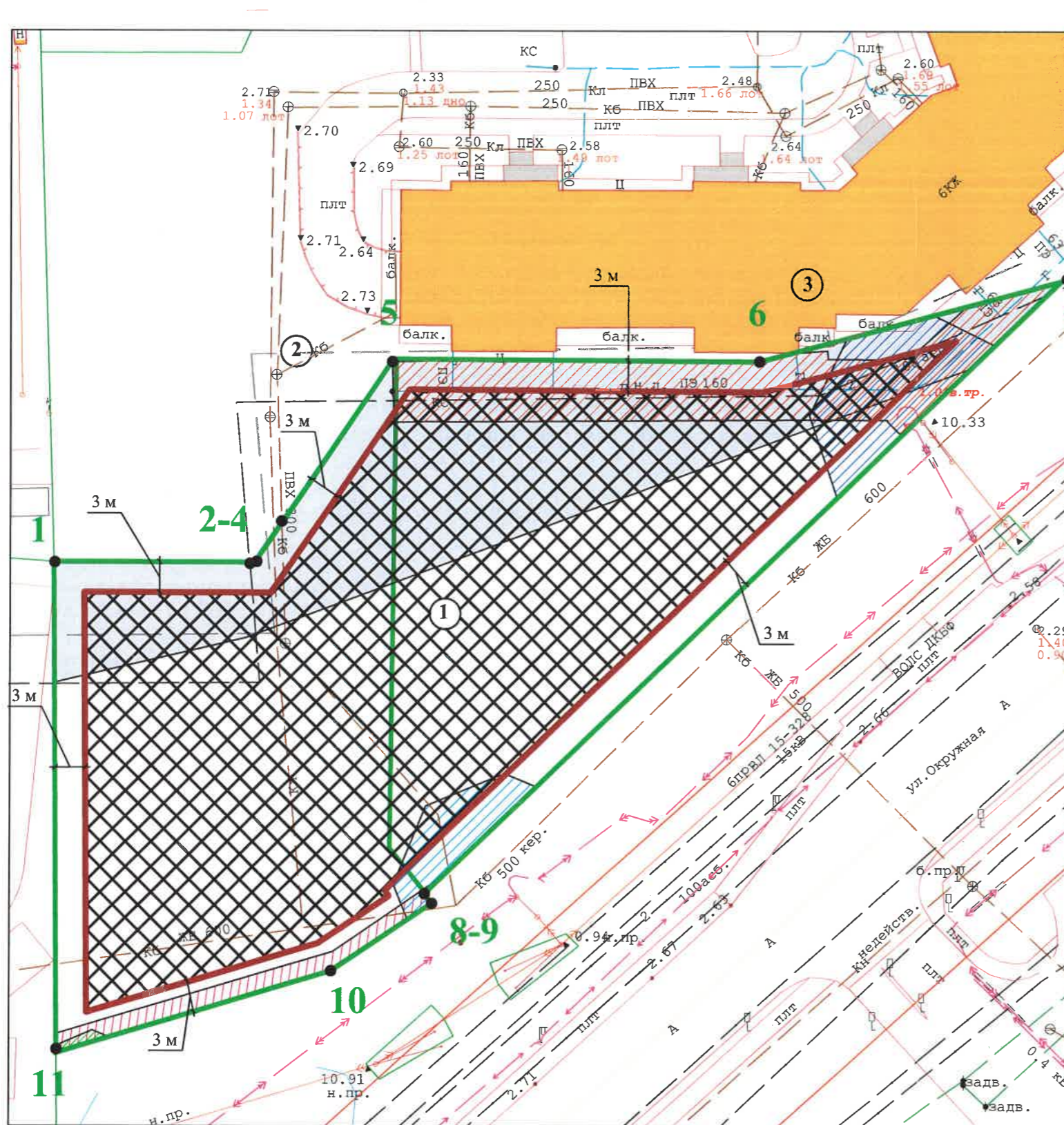
Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории:





-

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


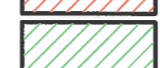


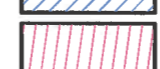
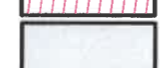
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)

Условные обозначения:







-  Граница земельного участка
-  Характерные точки границ земельного участка
-  Красная линия (согласно документации по планировке территории, утвержденной постановлением приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области №34 от 24.01.2020) 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;
-  - граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-328 (Инв. № 511623004) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.879);
-  - граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-065 (Инв. № 511398813) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.886);
-  - граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-328 (Инв. № 511623001) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.89);
-  - граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-065 (Инв. № 511398801) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.101);
-  - участки недр местного значения "Зеленоградское" (согласно Правилам землепользования и застройки МО "Зеленоградский городской округ");



- весь земельный участок расположен в границах округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.546);
- весь земельный участок расположен в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.544);
- весь земельный участок расположен в границах лечебно-оздоровительной местности или курорта (согласно Правилам землепользования и застройки и Генеральному плану МО "Зеленоградский городской округ");
- весь земельный участок расположен в зоне развития карстующихся пород (согласно Правилам землепользования и застройки МО "Зеленоградский городской округ");
- весь земельный участок расположен в границах территории, подверженной опасным геологическим процессам (согласно Генеральному плану МО "Зеленоградский городской округ");
- весь земельный участок расположен во внешней границе полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград "Храброво" (радиус 15 км);
- информация об ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ

-  Бытовая канализация
-  Канализация связи
-  Газопровод низкого давления
-  Электрокабель высокого напряжения

Граница земельного участка пересекает границы земельных участков кадастровыми номерами 39:05:010126:2, 39:05:010126:202

ЧГПЗУ разработан ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» 16.09.2021 г. на основе инженерно-топографического плана, выполненного МП "Городской центр геодезии" от 04.2021 г.

Экспликация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)

-  Телефонная канализация сетей связи ООО "Связьинформ" КН 39:05:000000:1422
-  Жилое здание

Площадь участка 3 300 кв. м		Вх. № 20210908-001-362 от 08.09.2021	
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:05:010126:209			
Зам. нач. отдела	Арехта А.А.		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Окружная
Должность	Фамилия		Подпись
		Безрук Н.А. (по доверенности от Кухарева Л.Ю.)	ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»
		Масштаб	Лист
		1:500	1
		Листов	1

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:

«О-2 Зона объектов делового, коммерческого и торгового назначения»

Выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции общественно-деловых и коммерческих объектов недвижимости, а также для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Градостроительный регламент установлен

2.1 Решение окружного Совета депутатов МО «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (второго созыва) от 31 августа 2021 года № 99 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области».

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 разрешённого 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 ² 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:

1	Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	
2	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	
3	Требования к использованию земельного участка	
4	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
6	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к параметрам объекта капитального строительства
7	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Требования к размещению объектов капитального строительства
8	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)		
Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства
1	Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	
2	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	
3	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	
4	Функциональная зона	
5	Основные виды разрешенного использования	
6	Вспомогательные виды разрешенного использования	
7	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	
8	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
9	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства
10	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Требования к размещению объектов капитального строительства
11	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	

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

3.1. Объекты капитального строительства:

№ 2
 Телефонная канализация сетей связи ООО "Связьинформ" (согласно чертежу)
 (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, инвентаризационный или кадастровый номер: 39:05:000000:1422)

№ 3 **Жилое здание**
 (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
-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	380	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
1.1	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-328 (Инв. № 511623004) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.879)	Частично	4	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160
1.2	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-065 (Инв. № 511398813) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.886)	Частично	78	
1.3	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-328 (Инв. № 511623001) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.89)	Частично	162	

1.4	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-065 (Инв. № 511398801) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.101)	Частично	69	
2	Участки недр местного значения "Зеленоградское"	Частично	1 124	Правилам землепользования и застройки МО «Зеленоградский городской округ»
3	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.546)	Весь	3 300	Постановление Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2018 года №188
4	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.544)	Весь	3 300	
5	Лечебно-оздоровительная местность или курорт	Весь	3 300	Правилам землепользования и застройки и Генеральный план МО «Зеленоградский городской округ»
6	Зона развития карстующихся пород	Весь	3 300	Правилам землепользования и застройки МО «Зеленоградский городской округ»
7	Территория, подверженная опасным геологическим процессам	Весь	3 300	Генеральный план МО «Зеленоградский городской округ»
8	Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км)	Весь	3 300	Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 25.08.2015 года № 262 «Об утверждении Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»

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	-	-	-
1.1	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-328 (Инв. № 511623004) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.879)	1	381829.97	1188328.98
		2	381828.41	1188323.76
		3	381829.10	1188323.75
		4	381830.63	1188327.33
1.2	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-065 (Инв. № 511398813) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.886)	1	381854.78	1188371.29
		2	381844.18	1188360.27
		3	381843.22	1188360.98
		4	381841.61	1188358.56
		5	381845.10	1188357.12
		6	381852.88	1188360.36
		7	381856.09	1188368.13
1.3	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-328 (Инв. № 511623001) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.89)	1	381829.00	1188325.73
		2	381828.41	1188323.76
		3	381828.43	1188323.76
		4	381899.30	1188402.50
		5	381901.48	1188410.69
		6	381898.48	1188416.73
		7	381883.45	1188401.10
		8	381883.62	1188400.96
		9	381891.60	1188398.28
		10	381899.14	1188402.02
1.4	Граница охранной зоны ВЛ 15 кВ 15-065 (Инв. № 511398801) (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.101)	1	381845.88	1188362.03
		2	381844.18	1188360.27
		3	381843.22	1188360.98
		4	381836.53	1188350.95
		5	381828.41	1188323.76
		6	381830.28	1188323.75
		7	381838.44	1188351.12

2	Участки недр местного значения "Зеленоградское"	-	-	-
3	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.546)	см. координаты характерных точек границ земельного участка		
4	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН; реестровый номер 39:05-6.544)			
5	Лечебно-оздоровительная местность или курорт			
6	Зона развития карстующихся пород			
7	Территория, подверженная опасным геологическим процессам			
8	Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км)	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 МО «Зеленоградский городской округ» от 04.11.2016 г. № 95 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (в редакции последующих решений).

11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует.

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

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.

Граница земельного участка пересекает границы земельных участков кадастровыми номерами 39:05:010126:2, 39:05:010126:202

Зона объектов делового, коммерческого и торгового назначения (О-2)

1. Для зоны объектов делового, коммерческого и торгового назначения (О-2) в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены подзоны ГР, ГР1, ГР2. Для каждой из подзон установлены предельные параметры в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами.

2. Разработка проектной документации на объекты, располагаемые в подзоне «ГР», ГР2, должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготавливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

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	2.7.1	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	3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
3	3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4
4	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)
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	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
7	3.8	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2
8	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

9	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
10	4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
11	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
12	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
13	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
14	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
15	4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
16	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
17	5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7
18	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
19	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
20	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
21	5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
22	5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
23	5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

24	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
25	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 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	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)
2	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
3	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
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
5	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
6	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

7	3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
---	--------	---------------------	---

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

№ п/п	Наименование предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров			
		код	наименование	О-2	О-2/ГР	О-2/ГР1	О-2/ГР2
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Максимальная площадь земельного участка, метры квадратные		Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению			
2	Минимальная площадь земельного участка, метры квадратные		Все виды разрешенного использования	не подлежит установлению			
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий улиц (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	3.1	Коммунальное обслуживание	5			
		3.2	Социальное обслуживание	5			
		3.3	Бытовое обслуживание	5			
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	5			
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	5			

		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Определяется в соответствии: - с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»; - с «СП 252.1325800.2016 Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования»		
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности		5	
		3.7	Религиозное использование		5	
		3.8	Общественное управление		5	
		3.9.2	Проведение научных исследований		5	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание		5	
		3.10.2	Приюты для животных		5	
		4.1	Деловое управление		5	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))		5	
		4.3	Рынки		5	
		4.4	Магазины		5	
		4.5	Банковская и страховая деятельность		5	
		4.6	Общественное питание		5	
		4.7	Гостиничное обслуживание		5	0
		4.8.1	Развлекательные мероприятия		5	
		4.9	Служебные гаражи		5	
		4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность		5	
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях		5	
			Прочие виды разрешенного использования		не подлежит установлению	
4	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от прочих границ земельного участка, метры	3.1	Коммунальное обслуживание		3	
		3.2	Социальное обслуживание		3	
		3.3	Бытовое обслуживание		3	
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание		3	
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание		3	
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование		3	
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности		3	

		3.7	Религиозное использование	3	
		3.8	Общественное управление	3	
		3.9.2	Проведение научных исследований	3	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3	
		3.10.2	Приюты для животных	3	
		4.1	Деловое управление	3	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	3	
		4.3	Рынки	3	
		4.4	Магазины	3	
		4.5	Банковская и страховая деятельность	3	
		4.6	Общественное питание	3	
		4.7	Гостиничное обслуживание	3	0
		4.8.1	Развлекательные мероприятия	3	0
		4.9	Служебные гаражи	3	
		4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	3	
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	3	
		5.2.1	Туристическое обслуживание	3	
			Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению	
5	Максимальная этажность, этажи	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	
			Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению	
6	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	3.1	Коммунальное обслуживание	12	
		3.2	Социальное обслуживание	12	
		3.3	Бытовое обслуживание	12	
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	12	
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	12	
		3.8	Общественное управление	12	
		3.9.2	Проведение научных исследований	18	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	11	
		3.10.2	Приюты для животных	11	

	4.1	Деловое управление	18		
	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	20		
	4.3	Рынки	12		
	4.4	Магазины	18		
	4.5	Банковская и страховая деятельность	18		
	4.6	Общественное питание	12		
	4.7	Гостиничное обслуживание	28	20	28
	4.8.1	Развлекательные мероприятия	20		
	4.9	Служебные гаражи	5		
	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	18		
	5.2.1	Туристическое обслуживание	18		
		Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению		
7	Максимальный процент застройки, %	3.1	Коммунальное обслуживание	60	
		3.2	Социальное обслуживание	60	
		3.3	Бытовое обслуживание	60	
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	60	
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	60	
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	60	
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	60	
		3.8	Общественное управление	60	
		3.9.2	Проведение научных исследований	60	
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	60	
		3.10.2	Приюты для животных	60	
		4.1	Деловое управление	60	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	60	
		4.4	Магазины	60	
		4.5	Банковская и страховая деятельность	60	
		4.6	Общественное питание	60	
		4.7	Гостиничное обслуживание	60	70
4.8.1	Развлекательные мероприятия	60			
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	60			

		5.2.1	Туристическое обслуживание	60		
			Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению		
8	Минимальный процент озеленения земельного участка, %	3.1	Коммунальное обслуживание	20		
		3.2	Социальное обслуживание	20		
		3.3	Бытовое обслуживание	20		
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	20		
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	20		
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	20		
		3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	20		
		3.8	Общественное управление	20		
		3.9.2	Проведение научных исследований	20		
		3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	20		
		3.10.2	Приюты для животных	20		
		4.1	Деловое управление	20		
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	20		
		4.4	Магазины	20		
		4.5	Банковская и страховая деятельность	20		
		4.6	Общественное питание	20		
		4.7	Гостиничное обслуживание	20	10	
		4.8.1	Развлекательные мероприятия	20		
		5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	20		
		5.2.1	Туристическое обслуживание	20		
			Прочие виды разрешенного использования	не подлежит установлению		

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

- 1) объекты электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и другие 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, переданные гражданам до введения в действие настоящих правил, предоставляемые в аренду сроком до 3 лет без права возведения зданий и сооружений, 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, сооружений от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью (красные линии улиц), который составляет 5 метров, и минимального отступа зданий, строений, сооружений от прочих границ земельных участков, который составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки, с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов; устройства мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства, новых этажей в существующем объеме здания) существующих объектов капитального строительства (за исключением объектов, расположенных на территориях садоводческих товариществ), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие Правил. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до красных линий,

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Для всех территориальных зон на территории Зеленоградского городского округа, в целях строительства и реконструкции следующих объектов капитального строительства: автобусных остановок, общественных туалетов, памятников, фонтанов, объектов и сооружений коммунального хозяйства, входных групп в парки, скверы, контрольно-пропускных пунктов, сцен, спасательных станций, парковок, детских и спортивных площадок, хозяйственных построек и индивидуальных гаражей минимально допустимые отступы от зданий, строений, сооружений до границ земельного участка не учитываются, допускается застройка вплоть до совмещения с границами земельного участка при условии соблюдения технических регламентов.

Для всех территориальных зон на территории Зеленоградского городского округа, разработка проектной документации на объекты капитального строительства этажностью более 5 этажей и (или) предельной высотой более 20 метров должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготавливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

Благоустройство для объекта капитального строительства необходимо предусматривать в границах земельного участка.

Парковки, необходимые для обслуживания объектов капитального строительства, размещаются в границах отведенного земельного участка.

Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

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

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

Действие градостроительного регламента в части максимальной этажности и максимальной высоты зданий, строений и сооружений не распространяется на случаи строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, на строительство (реконструкцию) которых получено разрешение на строительство (реконструкцию) до введения в действие Правил.

Предельные размеры вновь образуемых земельных участков из земель неразграниченной государственной собственности (минимальные и (или) максимальные) под размещение объектов капитального строительства (в том числе под размещение многоквартирных жилых домов) устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставленных 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.

Обеспеченность машино-местами		
№ п/п	Наименование объектов	Минимальное количество машино-мест
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 одновременных 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 одновременных посетителей – 25
14	Парки культуры и отдыха	На 100 одновременных посетителей – 12
15	Ботанические сады, зоопарки	На 100 одновременных 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 одновременных посетителей – 34
25	Городские леса, лесопарки	На 100 одновременных посетителей – 17
26	Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, охотничьи, рыболовные и др.)	На 100 одновременных посетителей – 25
27	Береговые базы маломерного флота	На 100 одновременных посетителей – 25
28	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	На 100 отдыхающих человек и обслуживающего персонала – 8
29	Туристские и курортные гостиницы	На 100 отдыхающих человек 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 объединения граждан	На 100 участков – 17



2017