

ООО «НИМБ-ПРОЕКТ»

г. Калининград, ул. Пражская, 5 тел. 566-554



**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА № 4, 9, 11  
ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.,  
Г. СВЕТЛОГОРСК, УЛ. МАЙСКИЙ ПРОЕЗД**

**ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ  
НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ  
ЗАСТРОЙКА ЭТАЖНОСТЬЮ 5-7 ЭТАЖЕЙ)**

**1769-21-ПЗ**

**Том**

ООО «НИМБ-ПРОЕКТ»

г. Калининград, ул. Пражская, 5 тел. 566-554

**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА № 4, 9, 11  
ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.,  
Г. СВЕТЛОГОРСК, УЛ. МАЙСКИЙ ПРОЕЗД**

**ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ  
НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ  
ЗАСТРОЙКА ЭТАЖНОСТЬЮ 5-7 ЭТАЖЕЙ)**

**1769-21-ПЗ**

**Том**

Генеральный директор

Главный инженер проекта



В. Н. Комаров

К. В. Новикова



Обозначение	Наименование	Примечание
	Жилой дом № 9. План типового этажа	
	Жилой дом № 11. План типового этажа	

Иньв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						1769-21-ПЗС	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

## Введение

Многоквартирные жилые дома № 4, 9, 11 (по ГП) являются частью квартала жилой застройки в границах улиц Калининградский проспект - Майский проезд в г. Светлогорске Калининградской области. Земельный участок, выделенный под строительство, согласно ПЗЗ МО городское поселение «Город Светлогорск» расположен в зоне ЖЗ.2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами). В числе основных видов разрешенного использования земельного участка - среднеэтажная жилая застройка с предельной этажностью – 5 этажей. Условно разрешенный вид использования земельного участка - среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей.

Цель данного проектного решения, обосновать возможность получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером: 39:17:000000:938 (среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей/2.5) и размещения на земельном участке двух 6-ти этажных и одного 7-ми этажного жилых домов, согласно Постановления Правительства Калининградской области №98 от 21.02.2018 г. «О внесении изменений в ПЗЗ МО «Городское поселение «Город Светлогорск»».

## Исходные данные

Строительство многоквартирных жилых домов № 4, 9, 11 предполагается вестись на земельном участке с кадастровым номером: 39:17:000000:938 от 16.08.2019 площадью 7456 м<sup>2</sup> по ул.Майский проезд в г. Светлогорске. На земельном участке предусматривается строительство трех многоквартирных жилых домов: № 4, 9, 11 (по ГП).

Участок расположен в зоне ЖЗ.2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) на территории центральной исторической части города Светлогорска. Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства - среднеэтажная жилая застройка (предельная этажность зданий - 5 этажей с условно разрешенным видом использования - среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей/2.5).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- 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;

Взам. инв. №	Подп. и дата	1769-21-ПЗ							
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Инв. № подл.						ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
							Р	1	8
		Разработал	Новикова К.В.		09.2021		ООО "Нимб-Проект" Калининград, 2021		
Н. контр.	Матюкова О.В.		09.2021						

- предельная этажность - 5 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- минимальный отступ зданий от красных линий для вновь проектируемых зданий - 6 м.

В 2016 году утвержден "Проект планировки территории в границах красных линий улиц Калининградский проспект - Майский проезд в г. Светлогорске, Калининградской области" (Постановление администрации МО "Светлогорский район" № 100 от 18.02.2016 г.). Земельный участок под строительство многоквартирных жилых домов № 4, 9, 11 входит в его границы. Проектом планировки территории принята и утверждена этажность жилых домов - 7 этажей.

По результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО "ЛентИСИЗ-Калининград" участок изысканий расположен в г. Светлогорске Калининградской области по Майскому проезду. В геоморфологическом отношении участок приурочен к пойме реки Светлогорка. Аллювиальные отложения перекрыты техногенными образованиями.

Площадка под строительство жилого дома отсыпана и спланирована, абсолютные отметки поверхности изменяются от 18,6 до 19,3 м в Балтийской системе высот.

Участок расположен приблизительно в 35-40 м от надпойменной террасы. В 200,0 м от участка на востоке расположено оз. Тихое.

По материалам топографической съемки прошлых лет ~ в 10,0-15,0 м к северо-западу от границы проектирования протекала река Светлогорка. На период изысканий на участке выполнена планировка, русло р. Светлогорка закрыто в трубах. Диаметр и местоположение трубы на плане показано ориентировочно.

С севера и северо-запада площадка строительства граничит с Майским проездом и с существующими многоквартирными жилыми домами жилого комплекса "Альпен-парк", с юга и юго-востока - с существующими многоквартирными жилыми домами жилого комплекса «LakeCity». Окружающая застройка, в основном, состоит из многоэтажных жилых зданий от 5 до 8 этажей.

Многоквартирные жилые дома № 4, 9, 11 (по ГП) являются частью жилого комплекса «LakeCity», расположенного в городе Светлогорске, на участке в районе озера Тихого, улицы Майский проезд и улицы Калининградский проспект. На земельном участке предполагается строительство трех многоквартирных жилых домов: № 4, 9, 11.

Архитектурный проект комплекса жилых домов (№ 4, 9, 11) был рассмотрен и одобрен на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области, с указанием этажности жилых домов - пять и шесть этажей (Протокол № 16/ЕК-пр от 15.01.2021 г.).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1769-21-ПЗ	Лист 2



На участке предусмотрено комплексное благоустройство и озеленение придомовой территории с устройством игрового комплекса для детей различных возрастных групп, спортивной площадкой, местом для отдыха взрослого населения, а также устройство подъездных дорог, тротуаров, местом для парковки автомобилей. Площадки оборудуются малыми архитектурными формами, скамьями, урнами, оригинальными фонарями уличного освещения.

С территории жилого дома организован выезд на велосипедную дорожку, выполненную в рамках благоустройства озера Тихое и парка "Муза".

На земельном участке предполагается строительство трех многоквартирных жилых домов: №4, 9, 11. По заданию на проектирование строительство домов на участке предполагается вести одновременно.

На участке предусмотрена вся необходимая инфраструктура, инженерное обеспечение, нормативное благоустройство.

Жилые дома расположены в границах допустимого размещения объекта: минимальные отступы от красных линий – 6 м; от границ соседних участков – 3 м. Следовательно, проектируемый объект соответствует нормативным и градостроительным требованиям.

Площадь земельного участка с кадастровым номером: 39:17:000000:938 составляет 7456 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки жилых домов № 4, 9, 11 составляет:

$$689,78 \text{ м}^2 + 726,29 \text{ м}^2 + 654,53 \text{ м}^2 = 2070,60 \text{ м}^2$$

Процент застройки составляет - 27,8%.

В соответствии с требованиями ПЗ3 максимальный процент застройки земельного участка должен быть не более 60%. Следовательно, проектируемый объект соответствует нормативным требованиям.

На участке предусмотрены проезды и площадки, обеспечивающие требуемые градостроительные нормы и функциональность объекта.

Расчет потребности объектов благоустройства и гостевых автостоянок для жителей многоквартирных жилых домов выполнен на соответствие требованиям СП 42.13330.2016.

Количество жителей в доме определяется из расчета 20 м<sup>2</sup>- норма жилищной обеспеченности на 1 чел. (табл. 2 СП 42.13330.2016. Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта - муниципальный).

На проектируемой территории необходимо разместить следующие площадки, согласно п.2.13 СНиП 2.07.01-89\*:

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1769-21-ПЗ	Лист
							4





# ПРИЛОЖЕНИЯ

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						1769-21-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	39:17:000000:938		
Номер кадастрового квартала:	39:17:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.08.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, проезд Майский		
Площадь, м2:	7456 +/- 30		
Кадастровая стоимость, руб:	16631800,96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов рекреационного назначения и домов многоэтажной жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Фирсова Ирина Игоревна (представитель правообладателя), Правообладатель: Фризен Анатолий Петрович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		39:17:000000:938	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Журавлёв Николай Викторович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1775/10000 39:17:000000:938-39/026/2019-3 16.08.2019 17:38:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Прокопенко Александр Владимирович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 450/10000 39:17:000000:938-39/026/2019-2 16.08.2019 17:38:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Фризен Анатолий Петрович, 30.03.1939, Казахстан, Цюрупинский р-н, с. Заборовка, Российская Федерация, СНИЛС 088-140-927 83 паспорт гражданина Российской Федерации серия 27 01 №374482, выдан 28.03.2002, ОВД Гурьевского района Калининградской области Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Сержанта Колоскова, дом №8, кв. 109
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 5000/10000 39:17:000000:938-39/026/2019-1 16.08.2019 17:38:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		39:17:000000:938	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

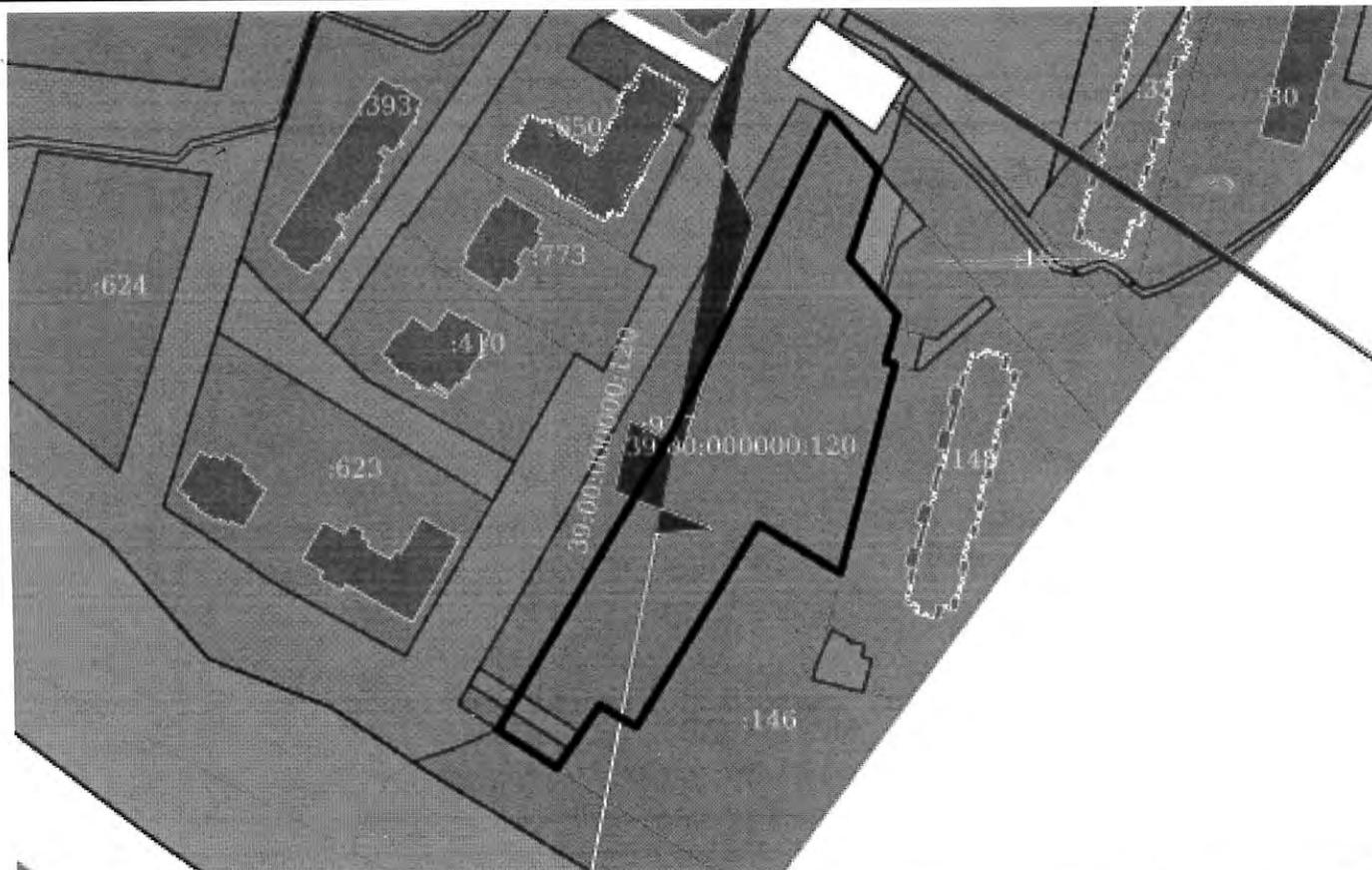
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		39:17:000000:938	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРАВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

26 АВГ 2019



Экземпляр электронного документа  
на бумажном носителе составлен  
муниципальным казенным учреждением  
«Многофункциональный центр предоставления  
государственных и муниципальных услуг»  
Светлогорского городского округа  
Калининградская область, город Светлогорск,  
Калининградский проспект, дом 77 «а»  
Уполномоченный сотрудник О.Г. Елисеева *Елисеева*  
Дата 16.08.2019 Время 16:16  
Усиленная квалифицированная электронная подпись  
электронного документа проверена.  
Реквизиты сертификата ключа электронной подписи:  
Серийный номер: 08F701B07AC40CD186E9115E0854553793  
Срок действия: с 25.12.2018г. до 31.12.2019г.  
Кому выдан: РОСПРЕЕСТР

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Подготовлен взамен утратившего силу ГПЗУ №РФ-39-2-18-0-00-2021-2539/П от 20.08.2021 г.

Р Ф - 3 9 - 2 - 1 8 - 0 - 0 0 - 2 0 2 1 - 2 6 8 3 / 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:

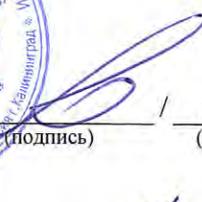
**39:17:000000:938 от 16.08.2019**

Площадь земельного участка:

**7 456 кв. м**

Градостроительный план подготовлен:



  
(подпись)

Добшикова Т.В.  
(расшифровка подписи)

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

Дата « 31 » 2021 г.  
(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

  
(подпись)

Попова М.В.  
(расшифровка подписи)

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

  
(подпись)

Капытко А.С.  
(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	380146.59	1166422.75
2	380146.15	1166423.59
3	380130.09	1166437.25
4	380105.18	1166428.87
5	380089.16	1166442.49
6	380075.79	1166438.91
7	380075.06	1166441.73
8	380026.48	1166428.74
9	380015.52	1166425.81
10	380029.73	1166402.33
11	379971.81	1166367.06
12	379978.19	1166356.69
13	379960.21	1166344.33
14	379971.23	1166327.36
15	379976.82	1166330.68
16	379981.58	1166333.50
17	380056.41	1166377.92

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**№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)

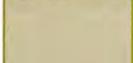
## Условные обозначения:

-  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 предусмотренных градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, отображены в Приложении 1 ГПЗУ.

### Границы зон с особыми условиями использования территории:

-  - охранный зона инженерных коммуникаций;
-  - третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения (согласно Генеральному плану МО «Светлогорский городской округ»);
-  - санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта (согласно Генеральному плану МО «Светлогорский городской округ»);
-  - территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера (согласно Генеральному плану МО «Светлогорский городской округ»);

- 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

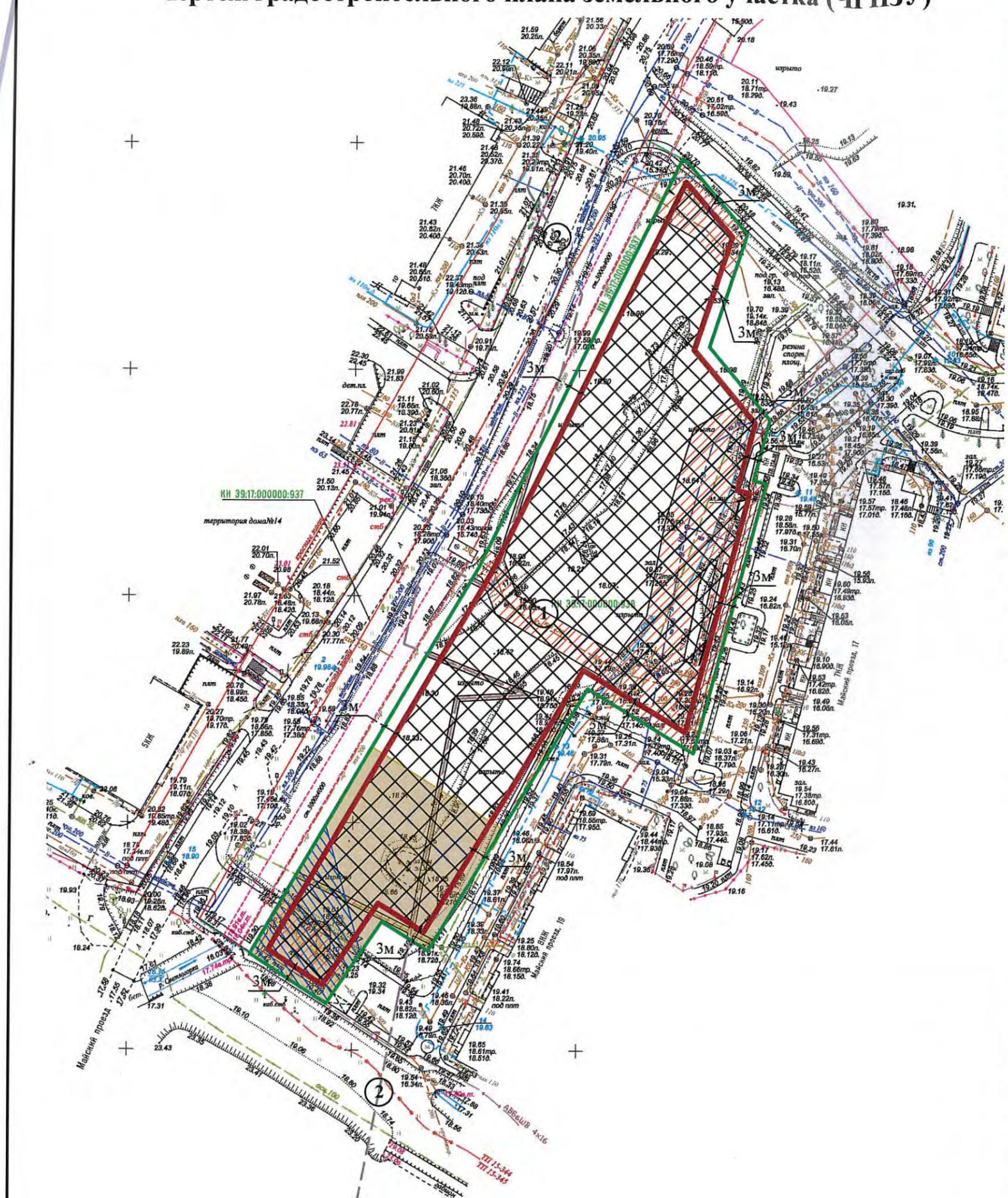
-  Г Газопровод низкого давления
-  В Водопровод
-  Кл Канализация ливневая
-  Kb Канализация бытовая
-  К Кабель связи
-  Электрокабель низкого напряжения

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

-  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 "ЛенГИСИЗ-Калининград" от 14.11.2019 года.

Площадь участка 7 456 кв.м		Вх. № 4117 от 26.08.2021 г.			
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:17:000000:938					
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	2 124	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)  Генеральный план МО «Светлогорский городской округ»
2	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	Частично	483	
3	Санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта	Частично	1 522	
4	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера	Частично	1 522	
5	Границы территорий, подверженных опасным гидрологическим процессам	Весь	7 456	
6	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	7 456	
7	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	7 456	
8	Территория центральной исторической части города Светлогорск	Весь	7 456	

**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	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	-	-	-
3	Санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта	-	-	-
4	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера	-	-	-
5	Границы территорий, подверженных опасным гидрологическим процессам	см. координаты характерных точек границ земельного участка		
6	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)			
7	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)			
8	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. Светлогорск 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:

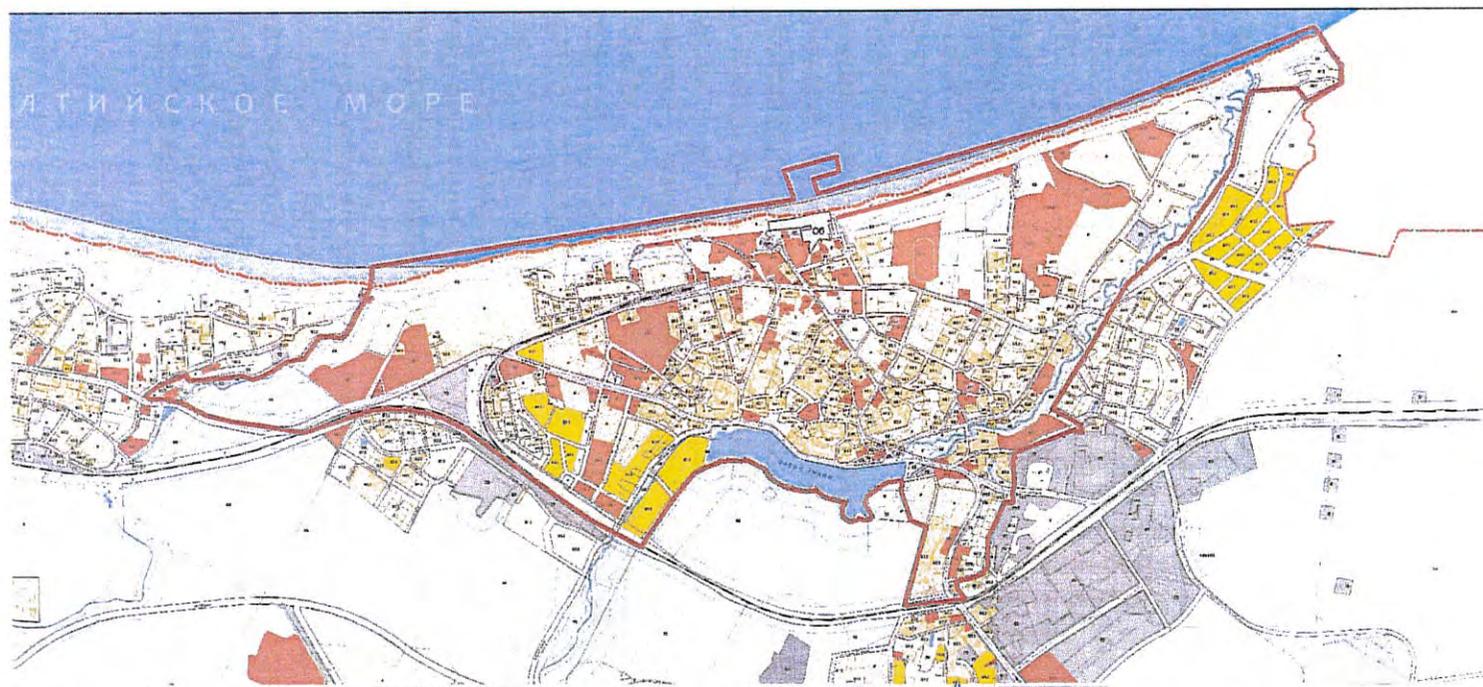
- предельные размеры земельного участка: минимальный – 3000 кв. м; максимальный - 7000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 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 июля 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**

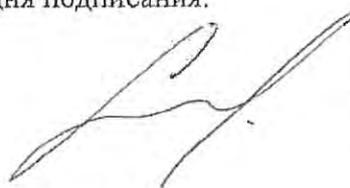
В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденными постановлением 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

11 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 in blue ink.*

**ПРОТОКОЛ**  
заседания архитектурно-градостроительного совета  
Калининградской области

---

15 января 2021 года

№ 16/ЕК-пр

г. Калининград

Председательствовал  
Главный архитектор Калининградской области  
Е.В. КОСТРОМИН

**Присутствовали:**

Члены архитектурно - градостроительного  
совета:

– О.И. Васютин, В.В. Генне,  
С.А. Гулевский, А.Н. Денисов,  
В.Л. Касьянова, О.В. Копылов,  
А.Л. Лемешко, Е.А. Маслов,  
П.В. Черненко

Приглашенные:

– О.И. Аверина, Е.М. Андриянова,  
А.А. Анисимов, В.В. Бондаренко,  
С.М. Войтенко, М.С. Карижская,  
Д.В. Крыщенко, Р.М. Луценко,  
Е.А. Смирнов, Н.А. Чижан,  
С.Г. Шишко

**1. Рассмотрение концепция многоквартирных жилых домов, расположенных  
по адресу: г. Светлогорск, ул. Сосновая**

---

Н.Г. Денисова

Предложена концепция размещения двух шестиэтажных многоквартирных домов на смежных отдельных земельных участках по улице Сосновая и Рябиновая в г. Светлогорске. Основной въезд на территорию проектируемых домов осуществляется с улицы Рябиновой. Архитектура зданий выполнена в современном стиле, для оформления фасадов использованы современные материалы, витражное остекление, цветовое решение комплекса гармонично вписывается в окружающую застройку.

**Решили:**

Одобрить концепцию к дальнейшей разработке с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

**Рекомендовано:**

Рассмотреть возможность увеличения парковочных мест в границах участков.

Разработать и согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорта фасадов и архитектурные решения на каждый дом.

Предусмотреть в проекте систему видеонаблюдения с последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный Город». В обязательном порядке запросить в государственном казенном учреждении Калининградской области «Безопасный Город» технические условия на подключение к системе.

## 2. Рассмотрение концепции реконструкции кафе, расположенного по адресу: г. Светлогорск, ул. Динамо

А. Коротаев, А.В. Башин

Представлено три варианта концепции реконструкции существующего здания кафе по ул. Октябрьская – ул. Динамо в г. Светлогорске.

Территория размещения объекта расположена в исторической части города и зоне регулирования застройки от объектов культурного наследия «Комплекса сооружений «Курзал курорта Раушен» с определенными регламентами к отделке и объемно-пространственным решениям.

Транспортной схемой предлагается устройство дополнительных карманов для остановки автотранспорта.

Планировочные решения незначительно отличаются, функциональная схема остается идентичной.

Первый вариант выполнен в современном стиле с панорамным остеклением, материалами имитирующими дерево, кирпичную кладку и гладкие бетонные поверхности. Террасирование объемно-пространственных решений гармонично вписаны в окружающую среду.

Второй вариант выполнен так же, в современном стиле с использованием идентичных материалов, но имеет более строгие формы.

Третий вариант предложен со скатной кровлей из натуральной черепицы, выполнен в эклектике, блок отличается по стилю и по материалам, используемым в отделке. В облицовке фасадов применяется также панорамное остекление, материалы, имитирующие кирпичную кладку, плиты из натурального камня (травертин) и гладкие бетонные поверхности. Кровля частично плоская из-за неправильной формы здания.

### **Решили:**

Одобрить первый вариант представленной концепции к дальнейшей разработке и реализации с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

### **Рекомендовано:**

Разработать и согласовать в рабочем порядке проект организации дорожного движения в администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» и ГИБДД Калининградской области.

Проработать вопрос одобренного варианта в части необходимости устройства скатной кровли со Службой государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области.

Предусмотреть в проекте систему видеонаблюдения с последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный Город». В обязательном порядке запросить в государственном казенном учреждении Калининградской области «Безопасный Город» технические условия на подключение к системе.

Разработать и согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорта фасадов с архитектурной подсветкой, архитектурные решения и элементы благоустройства примыкающей к участку территории.

### **3. Рассмотрение концепции комплекса многоквартирных жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске**

Ю.Е. Муравьев

На рассмотрение представлен второй этап концепции развития территории жилого комплекса, расположенного в г. Светлогорске, ул. Майский проезд, у озера Тихое, где окружающая застройка сформирована многоэтажными жилыми домами от пяти до восьми этажей.

Второй этап развития комплекса состоит из трех домов переменной этажности шесть и семь этажей расположенных вдоль улицы. Ранее на архитектурно-градостроительном совете была одобрена концепция первого этапа, состоящая из трех домов переменной этажности высотой пять и шесть этажей и определен вариант архитектурного облика зданий.

В рамках реализации проектных предложений представлено комплексное благоустройство общественного пространства, расположенного на смежной территории вдоль ул. Майский проезд.

Архитектурный облик жилых домов предложено выполнить в соответствии с решениями ранее одобренной на архитектурно-градостроительном совете концепцией первого этапа, сочетая в себе элементы современной архитектуры, остекленные витражи, симметрию композиции объемов с приемами в виде элементов фронтонов и отделочных материалов фасадов: керамическая черепица на скатных кровлях, имитация кирпичной кладки из керамической плитки, штукатурные поверхности со строгими формами элементов декора.

#### **Решили:**

Одобрить концепцию комплекса многоквартирных жилых домов к дальнейшей разработке и реализации с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

#### **Рекомендовано:**

Разработать и согласовать в рабочем порядке проект организации дорожного движения в администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» и ГИБДД Калининградской области.

Предусмотреть в проекте систему видеонаблюдения с последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный Город». В обязательном порядке запросить в государственном казенном учреждении Калининградской области «Безопасный Город» технические условия на подключение к системе.

Разработать, согласовать у главного архитектора Калининградской области проект благоустройства общественного пространства на смежной территории вдоль ул. Майский проезд.

Разработать и согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорта фасадов с архитектурной подсветкой и архитектурные решения каждого дома.

#### **4. Рассмотрение концепции комплекса многоквартирных жилых домов по ул. Песочная – ул. Новая в г. Светлогорске**

И.В. Соловьев

Представлена к рассмотрению концепция комплекса из семи многоквартирных жилых домов со встроенными коммерческими помещениями.

Объемно-пространственные решения восьмиэтажных многоквартирных жилых домов, предложено рассмотреть в рамках отклонения от предельных параметров допустимых правилами землепользования и застройки.

Архитектурный облик зданий комплекса выполнен в современном стиле с использованием декоративной штукатурки разных фактур, имитируя кирпичную кладку, вставки из дерева и дополнительной пластики фасадов за счет разной глубины плоскостей.

Для создания разнообразного силуэта, часть архитектурных блоков завершены традиционной скатной кровлей и подчеркнуты плоскими фронтонами, приобретая индивидуальный архитектурный облик. Плоские эксплуатируемые кровли и фронтоны образуют комфортные террасы общего пользования и эстетичный вид для восприятия с верхней отметки склона.

Комплексное благоустройство территории с индивидуальным подходом к решениям позволяет максимально интегрировать жилой комплекс в природную среду.

##### **Решили:**

Одобрить концепцию планировочной организации территории и архитектурного облика снизив высоту зданий до семи надземных этажей, в соответствии предельными параметрами правил землепользования застройки в г. Светлогорске, допустимыми по условно-разрешенному виду использования территории и учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

##### **Рекомендовано:**

Разработать и согласовать в рабочем порядке проект организации дорожного движения в администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» и ГИБДД Калининградской области.

Проработать вопрос предельной допустимой этажности в Агентстве по архитектуре, градостроению и перспективному Калининградской области.

Предусмотреть в проекте систему видеонаблюдения с последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный Город». В обязательном порядке запросить в государственном казенном учреждении Калининградской области «Безопасный Город» технические условия на подключение к системе.

Разработать и согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорта фасадов и архитектурные решения на каждый дом комплекса.

#### **5. Рассмотрение архитектурных решений административно – торгового центра, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Озерный проезд – ул. Пролетарская – ул. Черняховского**

А.В. Башин, А. Коротаяев

Представлен на рассмотрение архитектурный проект административно-торгового здания с встроенным многоуровневым паркингом.

Территория размещения объекта расположена в центральной части города, зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности от объектов культурного наследия «Здание казармы Врангельского кирасирского полка, 1870 г.», расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Пролетарская, д. 90, 92 и жилого дома 30 г. XX века по ул. Черняховского, д. 17, с определенными регламентами к развитию на смежном участке.

Заезд и выезд на территорию здания осуществляется со стороны ул. Озерный проезд. Для разделения пешеходных потоков основной вход в здание выполнен со стороны перекрестка улиц Баранова и Пролетарская. Вход в офисное здание расположен со стороны ул. Озерный проезд - ул. Черняховского. Загрузка и выгрузка товаров осуществляется по запроектированному внутреннему проезду в границах участка с ул. Пролетарской.

Планировочными решениями предусмотрено три торговых уровня, в том числе один подземный, офисные и парковочные пространства с третьего по пятый этажи.

Для формирования архитектурного облика фасадов в едином комплексе с существующей застройкой использованы аналогичные материалы терракотовых оттенков: керамика, бетон, песчаник, «картеповская» сталь, витражное остекление, декоративные ламели.

Руководитель Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области Е.А. Маслов, сообщил о преждевременном обсуждении архитектурных решений, поскольку в полном объеме не соблюдены процедуры по разработке проекта регенерации историко-градостроительной среды, что может значительно повлиять на характеристики объекта и объемно-планировочные решения.

#### **Решили:**

Повторно рассмотреть архитектурные решения административно-торгового центра с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

#### **Рекомендовано:**

В рабочем порядке проработать проект регенерации историко-градостроительной среды со Службой государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области.

Рассмотреть проект регенерации историко-градостроительной среды на архитектурно-градостроительном совете Калининградской области.

### **6. Повторное рассмотрение архитектурных решений комплекса многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу:**

**г. Зеленоградск, ул. Гагарина**

А.В. Енин, С.Г. Зацепилин

Представлен к рассмотрению комплекс многоквартирных жилых домов. Заезд на территорию комплекса осуществляется со стороны ул. Приморской. Во всех домах комплекса предусмотрен подземный паркинг, для максимального комфорта жителей запроектированы двory без машин.

Повторно представлены к обсуждению архитектурные решения жилого дома первого этажа с обоснованием допустимой высоты шесть этажей и доработанных решений с учетом рекомендаций, ранее выданных на архитектурно-градостроительном совете Калининградской области.

Архитектурные решения второго и третьего этапа строительства представлены в современном стиле с учетом архитектурных решений первого этапа застройки.

Характерными особенностями, которые позволяют реализовать современную архитектуру, являются большие панорамные окна, плоские кровли, широкие террасы. В отделке применяются современные навесные фасадные системы с индивидуальными решениями архитектурного облика.

**Решили:**

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

**Рекомендовано:**

Разработать и согласовать в администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и ГИБДД Калининградской области проект организации дорожного движения.

Проработать и согласовать в администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» проект благоустройства территории прилегающей к участкам (типы дорожных покрытий, малые архитектурные формы – урны, лавки и освещение, озеленение).

Предусмотреть в проекте систему видеонаблюдения с последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный Город». В обязательном порядке запросить в государственном казенном учреждении Калининградской области «Безопасный Город» технические условия на подключение к системе.

Разработать и согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорта фасадов с архитектурной подсветкой и архитектурные решения на каждый дом комплекса.

Председатель архитектурно-градостроительного совета

Е.В. Костромин

Секретарь совета

Е.Н. Мудрова

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Калининградская область

Администрация муниципального образования

«Светлогорский район»



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «18» февраля 2016 г.

№

100

гор. Светлогорск

### Об утверждении проекта планировки территории в границах красных линий улиц Калининградский проспект – Майский проезд в г. Светлогорске

Руководствуясь ст.ст. 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая заключение и протокол публичных слушаний по проекту планировки территории в границах красных линий улиц: Калининградский проспект – Майский проезд в г. Светлогорске

#### п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить проект планировки территории в границах красных линий улиц: Калининградский проспект – Майский проезд в городе Светлогорске, разработанный на основании постановления администрации муниципального образования «Светлогорский район» от 12 августа 2014 года № 745 .

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Вестник Светлогорска» и на официальном сайте администрации муниципального образования «Светлогорский район».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава администрации  
муниципального образования  
«Светлогорский район»



А.В. Ковальский

# Эскизный генплан квартала жилой застройки в границах улиц Калининградский проспект-Майский проезд в г. Светлогорске, Калининградской обл.



7 этажей



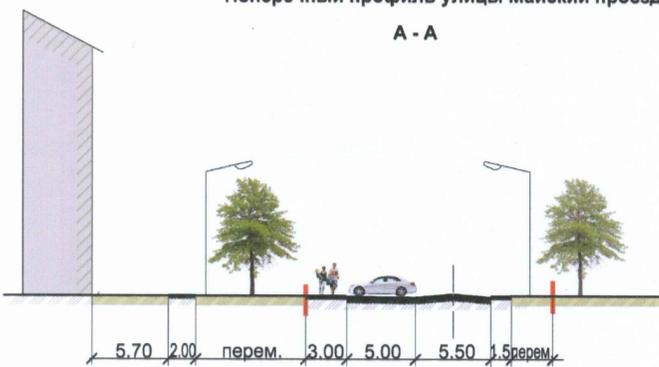
6 этажей



5 этажей

*Согласовано В.В.Костромин*  
10.05.2018 *В.В.Костромин*

Поперечный профиль улицы Майский проезд  
А - А



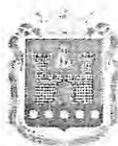
**Технико-экономические показатели**  
 - Территория проектных работ - 5,091 га  
 - Общая площадь многоквартирных домов - 44454 кв. м.  
 в том числе:  
 а. Жилого фонда - 42634 кв. м.  
 б. Встроенных помещений (объекты ИЖС, офисы, склады) - 1820 кв. м.  
 в. Многоквартирных домов (МКД, МКД, МКД, МКД) - 10057 кв. м.  
 г. Рядом запроектированных многоквартирных домов - 20577 кв. м.

**Условные обозначения**

	Граница земельного участка		Проектируемые многоквартирные дома
	Красная линия		Существующие жилые здания
	Проезды с асфальтобетонным покрытием		Водная поверхность
	Проектируемый тротуар с плиточным покрытием		Древесные насаждения (деревья, кустарники)
	Велосипедная дорожка		Существующие массивы древесных насаждений
	Площадка для отдыха взрослого населения		Декоративно-скульптурные композиции
	Площадка для детей		Площадка стоянки автомобилей
	Площадка для занятий физкультурой		Железнодорожное полотно
	Количество этажей + мансарда		Русло реки Светлогорка, укрытое в трубу

Главный архитектор Калининградской обл.  
Костромин Е.В.

*Согласовано для дальнейшей разработки*  
04.05.18 *Костромин Е.В.*



## ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21 февраля 2018 г. № 98

Калининград

#### **О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение «Город Светлогорск»**

В соответствии с поручением Губернатора Калининградской области от 05 мая 2017 года № 76/пр-1, статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 3 пункта 1 статьи 1 Закона Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», заключением комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от 17 октября 2017 года по результатам публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение «Город Светлогорск» в части изменения (дополнения) градостроительных регламентов Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т :**

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение «Город Светлогорск», утвержденные решением городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 22 декабря 2012 года № 94 (с изменениями, внесенными решениями городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 28 апреля 2015 года № 14, от 28 октября 2016 года № 46 и от 05 декабря 2016 года № 56), изменения согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу по истечении десяти дней после официального опубликования.

Губернатор  
Калининградской области



А.А. Алиханов

**ИЗМЕНЕНИЯ,**  
**которые вносятся в Правила землепользования и застройки**  
**муниципального образования**  
**«Городское поселение «Город Светлогорск»**

1. Статью 1 «Термины и определения, используемые в настоящих Правилах» главы 1 «Общие положения» части I «Порядок применения Правил землепользования и застройки» дополнить абзацами сорок четвертым и сорок пятым следующего содержания:

«Количество этажей – количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический мансардный и другие;

Этажность здания – количество надземных этажей, в том числе технический этаж (высотой более 1,8 м), мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.»

2. Статью 31 «Градостроительные регламенты» главы 9 «Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения» части III «Градостроительные регламенты» дополнить абзацами следующего содержания:

«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.»

3. В статье 31.1 «Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)» главы 9 «Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения» части III «Градостроительные регламенты»:

1) абзац тридцать второй раздела «Ж1.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами центральной исторической части города» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 3 этажа;»;

2) абзац тридцать третий раздела «Ж1.2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 3 этажа;»;

3) абзац тридцать шестой раздела «Ж2.1 – зона застройки малоэтажными жилыми домами в центральной исторической части города» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 4 этажа;»;

4) абзац тридцать восьмой раздела «Ж2.2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 4 этажа;»;

5) в разделе «Ж3.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами»:

- дополнить абзацем тридцать вторым следующего содержания:

«- среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей/2.5.»;

- абзац тридцать седьмой изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 5 этажей;».

4. В статье 31.2 «Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (О)» главы 9 «Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения» части III «Градостроительные регламенты»:

1) абзац тридцать восьмой раздела «О1.1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения в центральной исторической части города» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 4 этажа с мансардой;»;

2) в разделе «О1.2 - зона делового, общественного и коммерческого назначения в зоне променада и в первой береговой линии»:

- абзац четырнадцатый изложить в следующей редакции:

«- гостиничное обслуживание, за исключением апартамент-отелей/4.7;»;

- дополнить абзацем двадцать девятым следующего содержания:

«- апартамент-отели;»;

- абзац тридцать восьмой изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 5 этажей. При наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельная этажность зданий – 5 этажей с мансардой;»;

3) абзац тридцать восьмой раздела «О1.3 - зона делового, общественного и коммерческого назначения» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 5 этажей;»;

4) абзац двадцать третий раздела «О2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 5 этажей;».

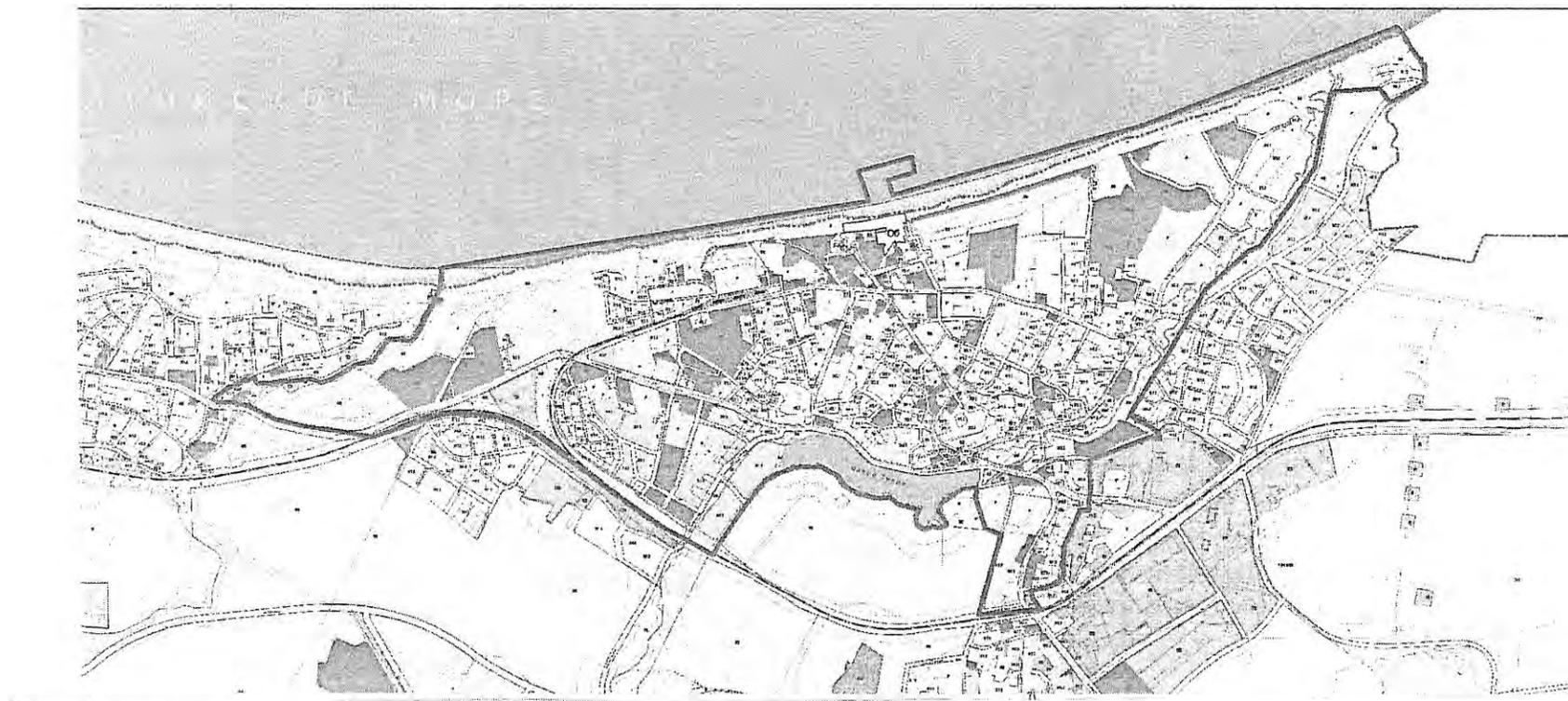
5. Абзац двадцать восьмой статьи 31.7 «Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения (Р)» раздела «Р - зона рекреационного назначения» главы 9 «Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения» части III «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции:

«- предельная этажность зданий – 4 этажа. При наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,



ПРИЛОЖЕНИЕ  
к изменениям, которые вносятся  
в Правила землепользования и  
застройки муниципального  
образования «Городское поселение  
«Город Светлогорск»

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

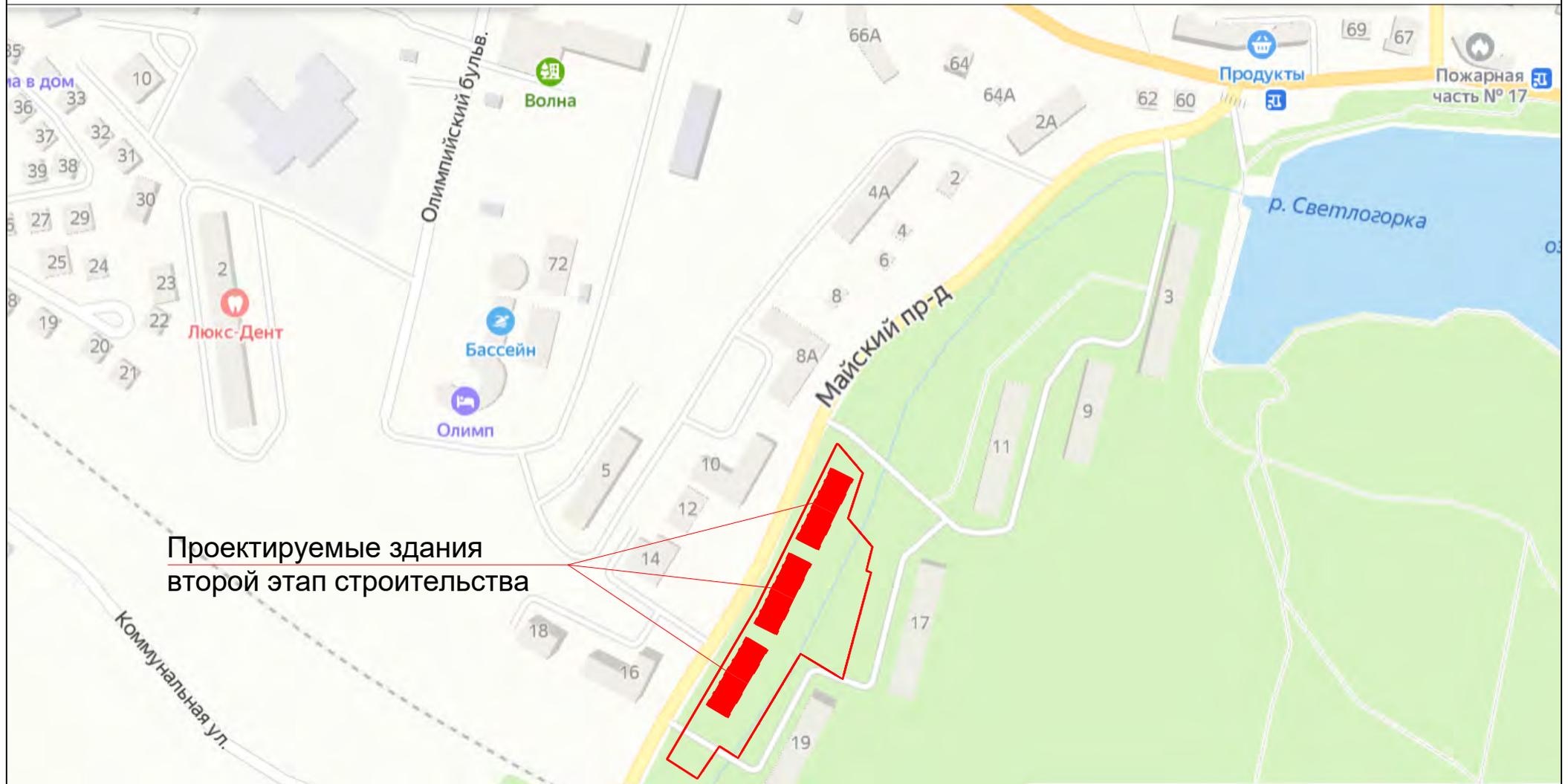


# ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

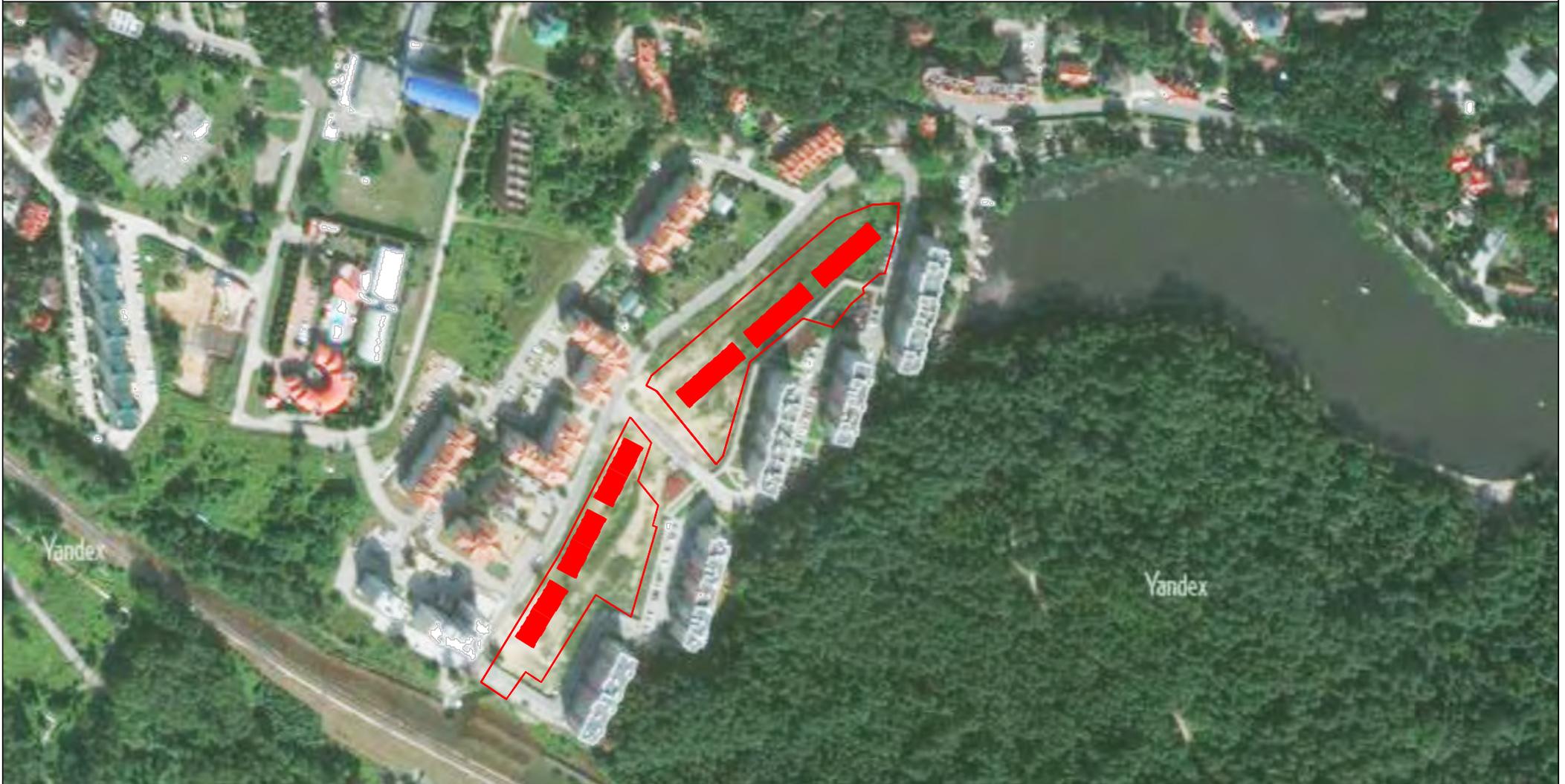
						1769-21-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

# Ситуационный план

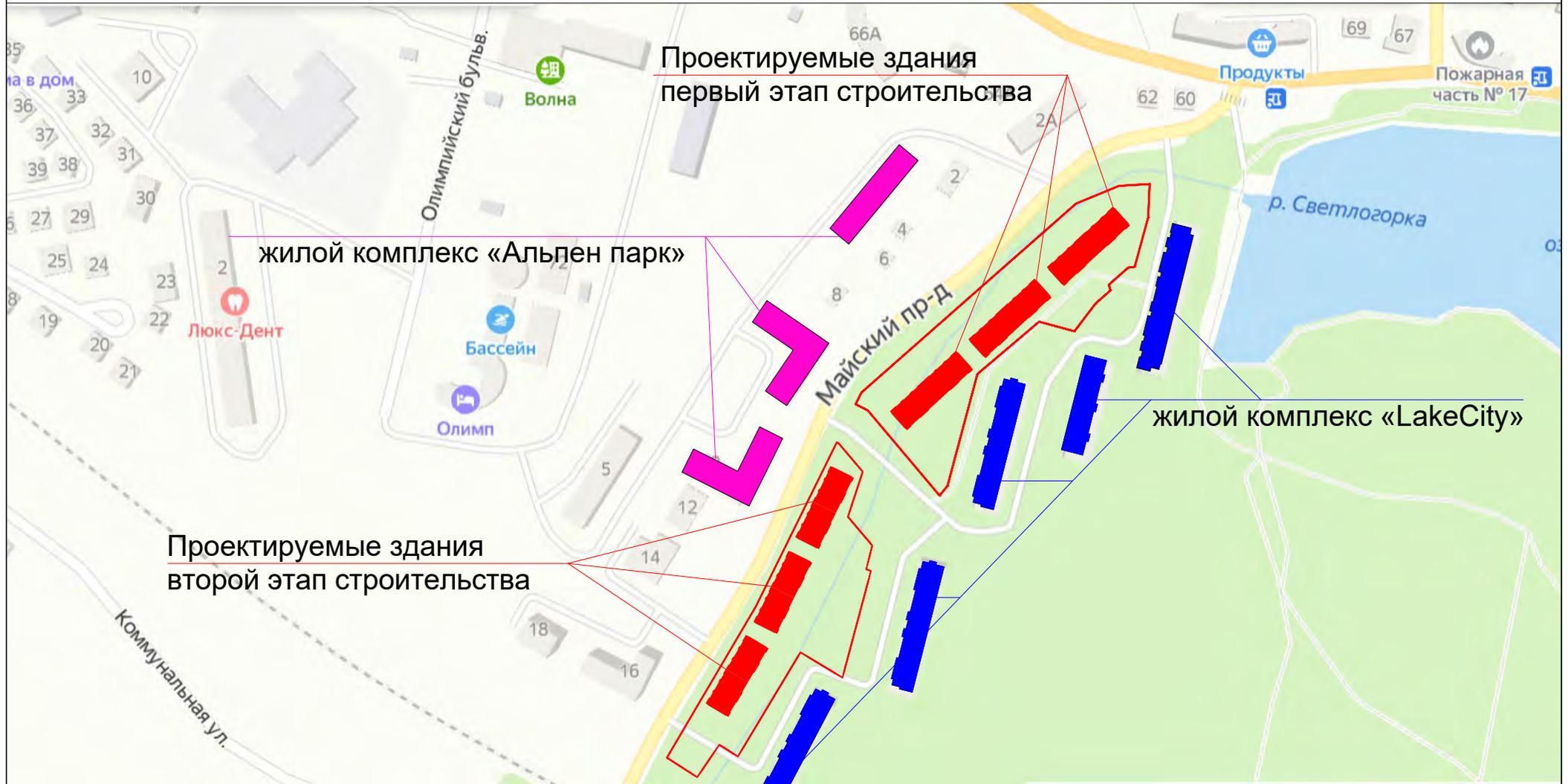


Проектируемые здания  
второй этап строительства

г.Светлогорск Ситуационная схема



# Схема существующей жилой застройки и социальной инфраструктуры



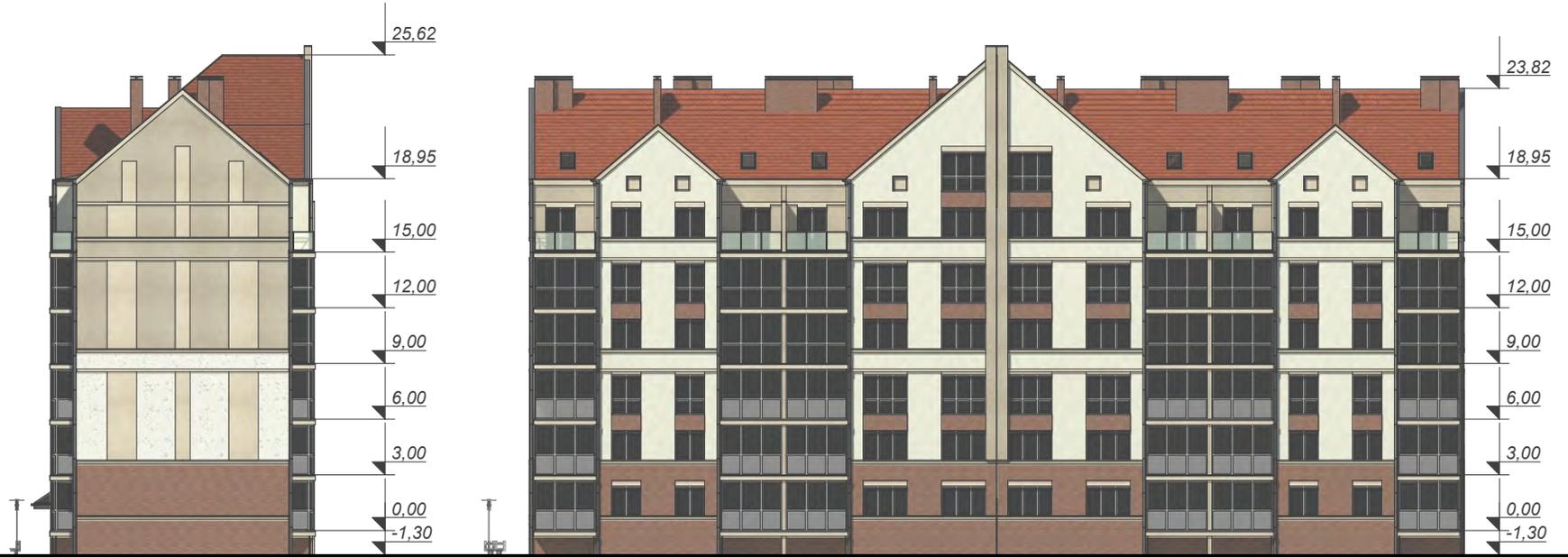
Существующая рядом застройка, жилой комплекс «LakeCity» и «Альпен парк»



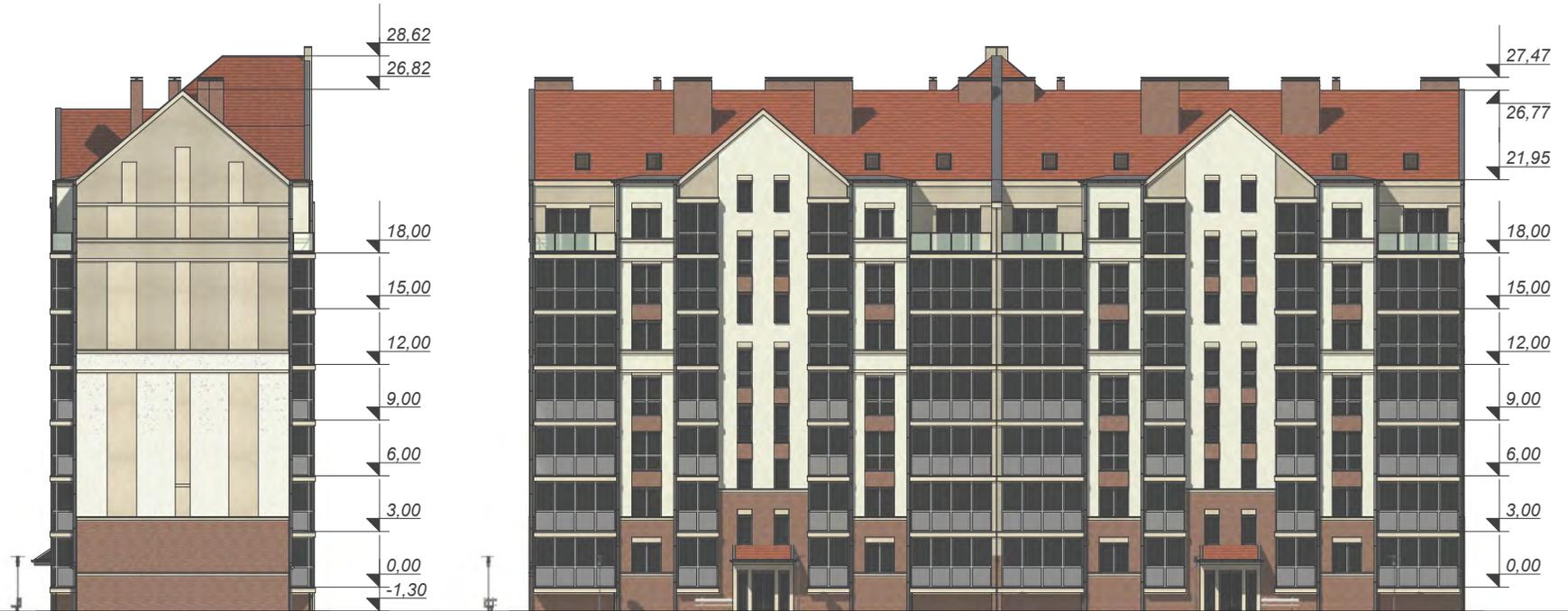
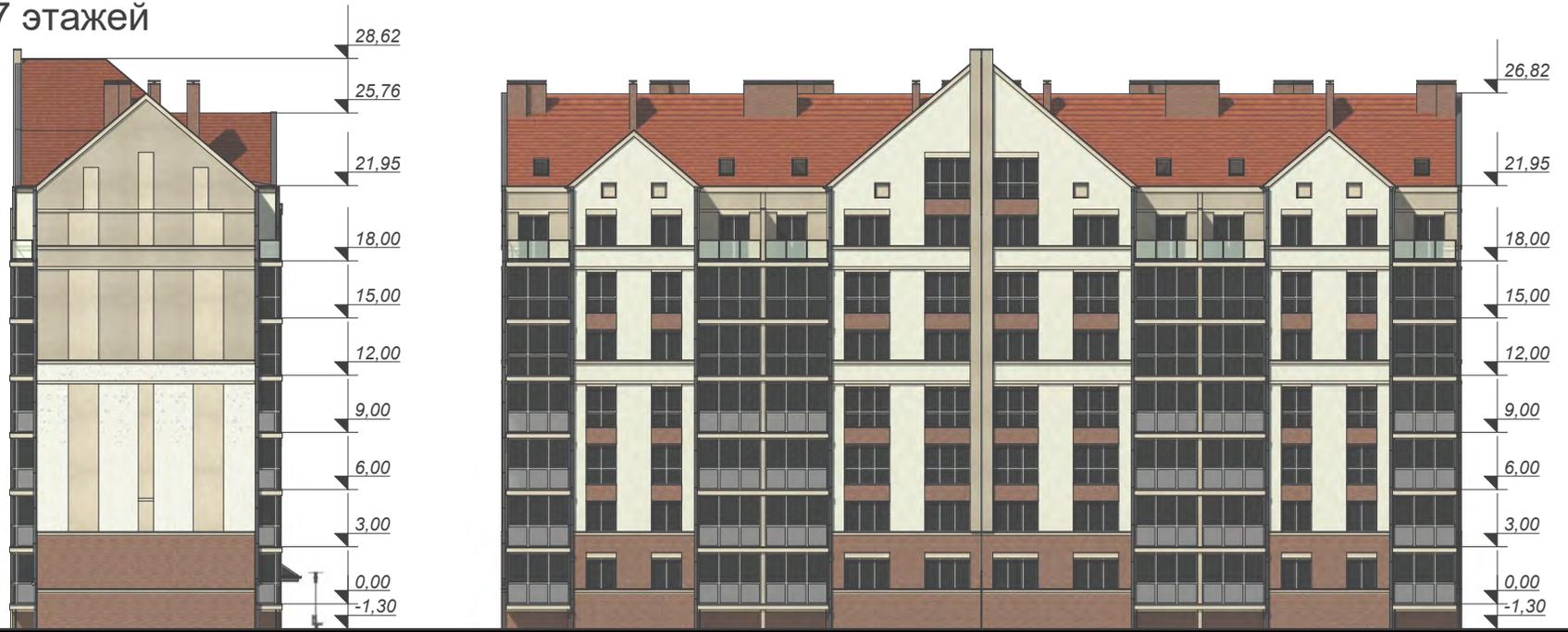
# Перспективные виды



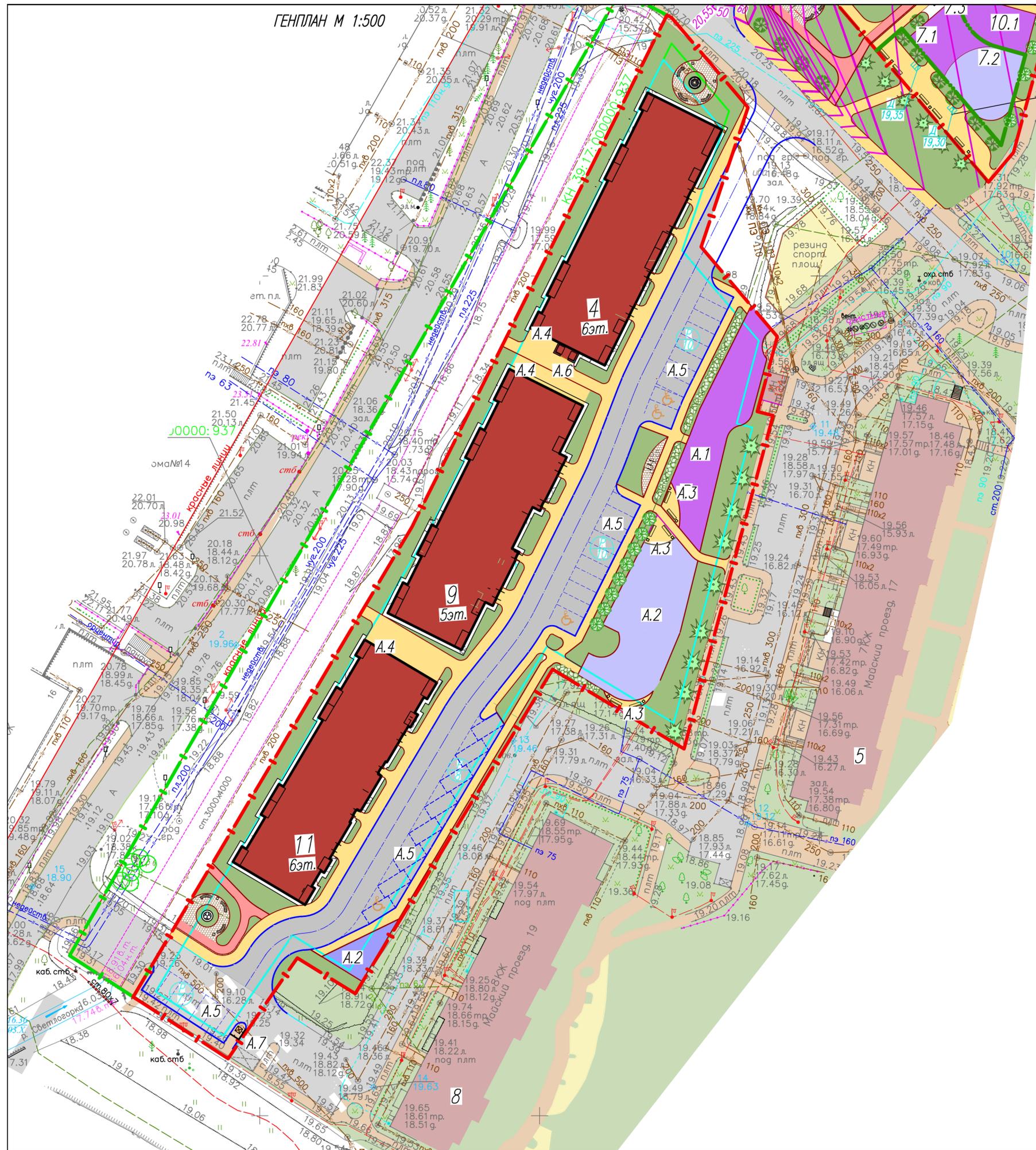
# Фасады дом 6 этажей



# Фасады дом 7 этажей



ГЕНПЛАН М 1:500



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

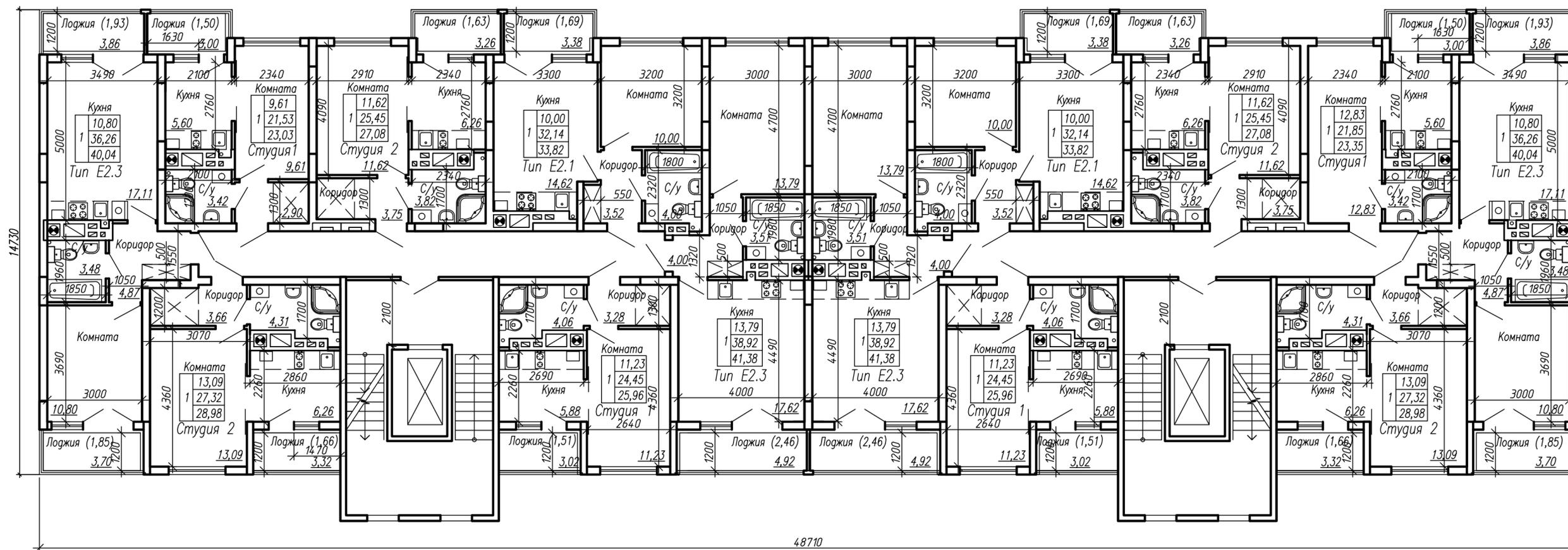
номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки	общая площадь	здания	всего	
		здания	всего	здания	всего	квартир	всего	здания	всего
Здания и сооружения									
4	Жилой дом-проект	6	1	-	122	-	-	-	-
9	Жилой дом-проект	5	1	-	142	-	-	-	-
11	Жилой дом-проект	6	1	-	116	-	-	-	-
Площадки									
A.1	Детская игровая площадка	-	1	-	-	281	-	-	-
A.2	Гимнастическая площадка	-	2	-	-	385	-	-	-
A.3	Площадка для отдыха взрослого населения	-	3	-	-	41	-	-	-
A.4	Хозяйственная площадка	-	3	-	-	115	-	-	-
A.5	Гостевая автостоянка (всего на 35 автомобилей)	-	4	-	-	505	-	-	-
A.6	Пристройка для мусоросборников	-	1	-	-	*	-	-	-
A.7	Площадка для мусоросборников	-	1	-	-	-	-	-	-

\* - Площадь застройки и строительный объем пристройки для мусоросборников учтены в площади застройки и строительном объеме проектируемого жилого дома к которому она пристроена.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., Г.СВЕТЛОГОРСК, МАЙСКИЙ ПРОЕЗД		
						Стадия	Лист	Листов
ГИП	Новикова К.В.				09.21	П		
Разработал	Лазарева Л.И.				09.21	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ М 1:500		
						ООО "НИМБ-ПРОЕКТ" Калининград, 2021		



# ДОМ 9



# ДОМ 11

