

ООО «НИМБ-ПРОЕКТ»

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



**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА
ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.,
Г. СВЕТЛОГОРСК, УЛ. МАЙСКИЙ ПРОЕЗД
(кадастровый номер: 39:17:000000:943)**

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

1769-21-10-ПЗ

Том

**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА
ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.,
Г. СВЕТЛОГОРСК, УЛ. МАЙСКИЙ ПРОЕЗД
(кадастровый номер: 39:17:000000:943)**

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

1769-21-10-ПЗ

Том

Генеральный директор

Главный инженер проекта





В. Н. Комаров

К. В. Новикова

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание тома	
	Введение	
	Проектные решения (обоснование)	
	Выводы	
	Приложения	
1	Выписка из ЕГРН от 30.08.2019 г.	
2	Градостроительный план земельного участка № РФ-39-2-18-0-00-2021-2684/П от 31.08.2021 г.	
3	Постановление администрации МО "Светлогорский район" № 100 от 18.02.2016 г.	
4	Протокол заседания архитектурно-градостроительного совета Калининградской области № 13/ЕК-пр от 15.09.2020 г.	
5	Эскизный генплан квартала жилой застройки в границах улиц Калининградский проспект-Майский проезд в г.Светлогорске, Калининградской обл., согласованный В.В.Генне, Е.В.Костроминым	
6	Постановление Правительства Калининградской области №98 от 21.02.2018 г	
	Графические материалы	
	Ситуационная схема	
	Ситуационная схема	
	Схема существующей жилой застройки и социальной инфраструктуры	
	Фотофиксация. Существующая застройка - жилой комплекс "LakeCity"	
	Фотофиксация. Существующая застройка - жилой комплекс "Альпен-парк"	
	Визуализация квартала	
	Визуализация квартала	
	Генеральный план застройки М1:500	
	Жилой дом № 6. План типового этажа	

Взам. инв. №	Подп. и дата	1769-21-ПЗС						Стадия	Лист	Листов	
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П
Инв. № подл.		СОДЕРЖАНИЕ ТОМА						ООО "Нимб-Проект" Калининград, 2021			
		Разработал	Новикова К.В.		09.2021						
		Н. контр.	Матюкова О.В.		09.2021						

Обозначение	Наименование	Примечание
	Жилой дом № 7. План типового этажа	
	Жилой дом № 10. План типового этажа	

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

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

Введение

Многоквартирный жилой дом № 10 (по ГП) является часть 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 (среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей/2.5) и размещения на земельном участке 6-ти этажного жилого дома, согласно Постановления Правительства Калининградской области №98 от 21.02.2018 г. «О внесении изменений в ПЗЗ МО «Городское поселение «Город Светлогорск».



Исходные данные

Строительство многоквартирного жилого дома № 10 (3 этап) предполагается вестись по ул.Майский проезд в г. Светлогорске на земельном участке с кадастровым номером: 39:17:000000:943 площадью 8753 м². На земельном участке предполагается строительство трех многоквартирных жилых домов: № 6 (1 этап строительства), №7 (2 этап строительства), №10 (3 этап строительства).

Объект 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;
- предельная этажность - 5 этажей;

Взам. инв. №		Подп. и дата		1769-21-ПЗ									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ			Стадия	Лист	Листов		
									Р	1	9		
Разработал	Новикова К.В.			09.2021	ООО "Нимб-Проект" Калининград, 2021								
Н. контр.	Матюкова О.В.			09.2021									
Инв. № подл.													

- 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 № 6, 7, 10 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 в местах бурения скважин изменяются от 17,7 до 18,7 м в Балтийской системе высот.

Участок расположен приблизительно в 35-40 м от надпойменной террасы. В 70,0-90,0м 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.

Многоквартирный жилой дом № 10 является 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: № 6 (1 этап строительства), №7 (2 этап строительства), №10 (3 этап строительства).

Архитектурный проект комплекса жилых домов (№ 6, 7, 10) был рассмотрен и одобрен на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области, с указанием этажности жилых домов - пять и шесть этажей (Протокол № 13/ЕК-пр от 15.09.2020 г.)

В составе рассматриваемой комплексной застройки жилого комплекса «LakeCity» уже введены

Иньв. № 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. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей расположены со стороны улицы Майский проезд. Дворовая территория свободна от машин. 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: №6, №7, №10. По заданию на проектирование строительство домов на участке предполагается вести поэтапно:

- дом №6 – 1 этап;
- дом №7 – 2 этап;
- дом № 10 - 3 этап.

Каждый этап строительства имеет необходимую инфраструктуру, инженерное обеспечение, нормативное благоустройство, может быть введен и эксплуатироваться автономно.

Жилой дом расположен 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.

Участок под строительство жилого дома № 10 расположен в границах земельного участка: 39:17:000000:943 площадью 0,8753 м².

Жилой дом	Площадь участка, га	Площадь застройки, м ²	Процент застройки, %
№6 (1 этап)	0,3258	757,82	23,3
№7 (2 этап)	0,2738	854,73	31,2
№10 (3 этап)	0,2757	703,17	25,5
Участок 39:17:000000:943	0,8753	2315,72	26,5

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

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

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

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 м²- 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*:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 м² на человека;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 м² на человека;

- для хозяйственных целей - 0,3 м² на человека;

- для занятий физкультурой - 2,0 м² на человека; согласно прим.2 п.2.13 СНиП 2.07.01-89* допускается уменьшать удельные размеры площадок на 50% (Допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок, для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения). Потребность недостающего количества площадки для занятий физкультурой может быть компенсирована тем, что в радиусе 500 м от проектируемых жилых домов расположена городская открытая общедоступная спортивная площадка.

- стоянки автомашин - количество жителей x 0,8 / 13,75 м² x 1,2, где 13,75м² - площадь парковочного места (2,50 x 5,50).

Общая площадь жилого дома № 6 (без учета балконов) составляет 2197,67 м²; количество квартир - 58 шт; количество жителей 2197,67м² / 20м² = 110 человек.

Расчет потребности объектов благоустройства и гостевых автостоянок для жителей многоквартирного жилого дома № 6:

Наименование	Количество, м ²	
	по СП42.13330.2016	по проекту
Площадки отдыха	11,00	12,00
Игровые площадки (площадки отдыха детей)	77,00	82,00
Спортивные площадки	110,00	171,00
Хозяйственные площадки	33,00	36,00
Парковки	8	14

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1769-21-ПЗ	Лист
							5

6,0м. Здания имеют II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с табл. 1 СП4.13130 расстояние между зданиями должно быть не менее 6,0 м. Требуемые расстояния выдержаны. Подъезды к домам осуществляются по внутриквартальному проезду, имеющему выезд на Майский проезд. Подъездные пути позволяют обеспечить проезд пожарных машин к зданиям и пожарным гидрантам. Предусмотрена возможность доступа пожарных подразделений в каждую квартиру.

Кроме того, администрация МО "Светлогорский район" утвердила "Проект планировки территории в границах красных линий улиц Калининградский проспект - Майский проезд в г.Светлогорске" (Постановление № 100 от 18.02.2016 г.), в котором указанные дома запроектированы 7-ми этажными.

В рамках реализации первых стадий комплексной застройки и на основании архитектурного проекта, расчетного количества жителей были запроектированы и построены все инженерные коммуникации – ливневая и бытовая канализация, водопровод, газопровод, трансформаторные подстанции. Затраты на реализацию инженерной подготовки уже понесены.

Выводы

Комплексная оценка территории, с учетом Правил землепользования и застройки МО городское поселение «Город Светлогорск», проведенный анализ ранее принятых проектных решений по этажности зданий в данном квартале, а также проектные решения данного обоснования показывают, возможность получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 39:17:000000:943 (среднеэтажная жилая застройка этажностью 5-7 этажей/2.5) и размещение на земельном участке 6-ти этажного многоквартирного жилого дома № 10 (3 этап строительства) без ущерба к общему архитектурному облику города Светлогорск, его исторической территории.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

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
30 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	39:17:000000:943		
Номер кадастрового квартала:	39:17:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.08.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Калининградская обл., Светлогорский р-н., г. Светлогорск, Майский проезд		
Площадь, м2:	8753 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб:	19524966.98		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:17:020002:65		
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: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес", ИНН: 3904612161		

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
30 августа 2019г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		39:17:000000:943	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес", ИНН: 3904612161, ОГРН: 1103925014423, контактная информация: 236023, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КАЛИНИНГРАД, УЛИЦА МАРШАЛА БОРЗОВА, 93 Б
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:17:000000:943-39/025/2019-1 30.08.2019 15:23:17
3	Документы-основания	3.1	<p>Договор купли-продажи земельного участка, Серия: 39 АА, № 1800241-1800250, Выдан 24.10.2018 Документ нотариально удостоверен: 24.01.2019 Рогова Елена Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса Калининградского нотариального округа Ремесло Жанны Фердинандовны 39/64-н/39-2019-1-149</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нём объекта незавершенного строительства, Серия: 39 АА, № 1800254-1800264, Выдан 24.01.2019 Документ нотариально удостоверен: 24.01.2019 Рогова Елена Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса Калининградского нотариального округа Ремесло Жанны Фердинандовны 39/64-н/39-2019-1-152</p> <p>Решение собственника, Выдан 23.07.2019</p>
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	30.08.2019 15:23:17
		номер государственной регистрации:	39:17:000000:943-39/025/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.02.2019 до полной оплаты по договору
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Пиннекер Виктор Карлович</p> <p>Журавлёв Николай Викторович</p> <p>Фризен Анатолий Петрович</p> <p>Прокопенко Александр Владимирович</p>
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нём объекта незавершенного строительства, Серия: 39 АА, № 1800254-1800264, Выдан 24.01.2019

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

30 августа 2019г.

Кадастровый номер:

39:17:000000:943

		Документ нотариально удостоверен: 24.01.2019 Рогова Елена Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса Калининградского нотариального округа Ремесло Жанны Фердинандовны 39/64-н/39-2019-1-152 Договор купли-продажи земельного участка, Серия: 39 АА, № 1800241-1800250, Выдан 24.10.2018 Документ нотариально удостоверен: 24.01.2019 Рогова Елена Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса Калининградского нотариального округа Ремесло Жанны Фердинандовны 39/64-н/39-2019-1-149
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

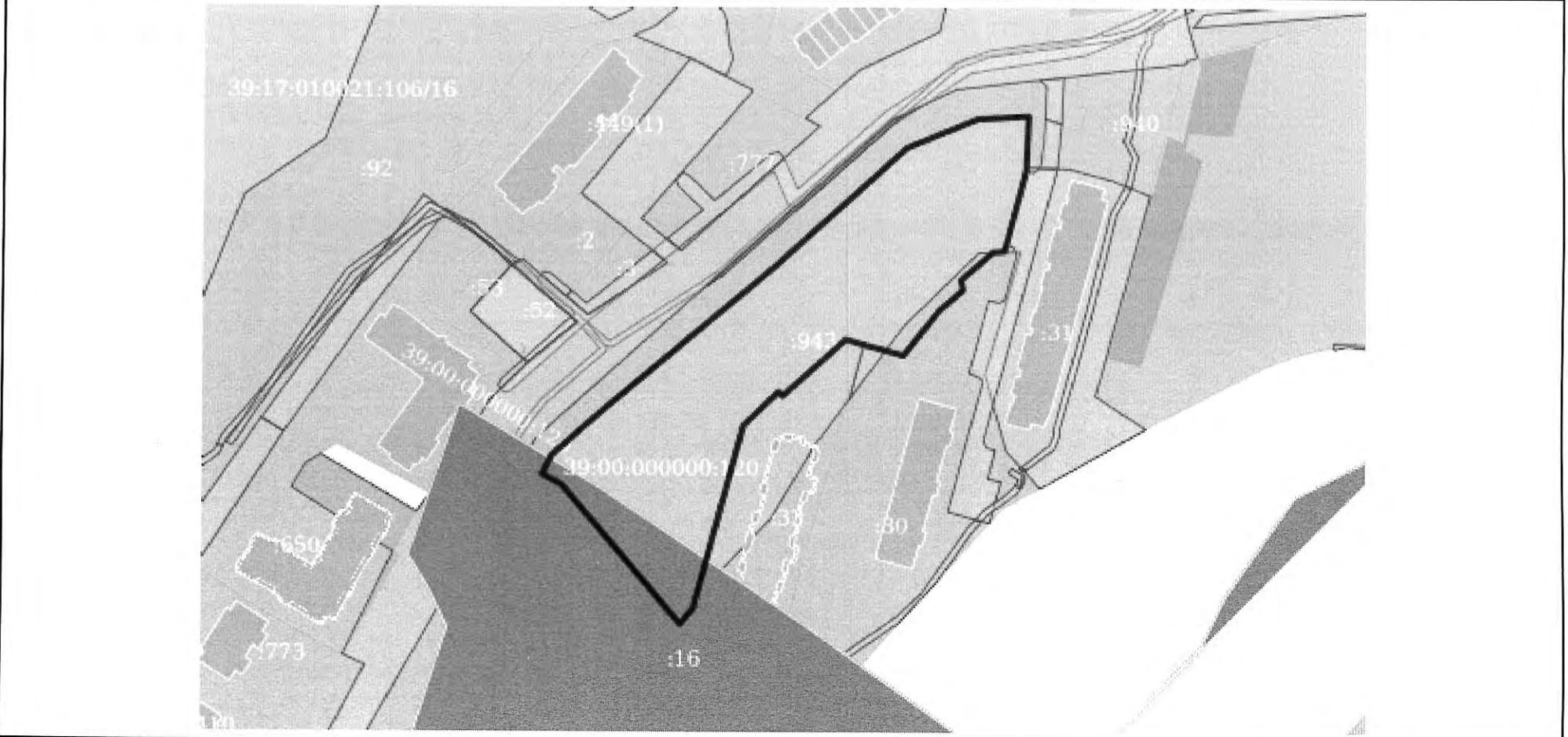
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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
30 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		39:17:000000:943	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРОШТО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕДЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

03 СЕН 2019



ЛИСТА(ОВ)

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. Елисева

Дата 03.09.2019 Время 13:05

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-39-2-18-0-00-2021-2540/П от 20.08.2021 г.

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

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

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

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

Местонахождение земельного участка:

Калининградская область

(Субъект Российской Федерации)

МО «Светлогорский городской округ»

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

Светлогорский р-н, г. Светлогорск, Майский проезд

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

39:17:000000:943 от 30.08.2019

Площадь земельного участка:

8 753 кв. м

Градостроительный план подготовлен:



М.П.

(подпись)

Добшикова Т.В.

(расшифровка подписи)

Директор ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Дата «31» 08 2021 г.

(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

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

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Попова М.В.

(расшифровка подписи)

Инженер 2-ой категории отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Капытко А.С.

(расшифровка подписи)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

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

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

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

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





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

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

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

Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ)


Условные обозначения:

-  Граница земельного участка
-  Красная линия
-  Минимальные отступы от границ земельного участка
-  Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

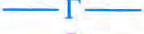
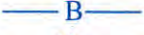



Примечание:

Минимальные отступы от границ земельного участка для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрены градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, отображены в Приложении 1 ГПЗУ.

Границы зон с особыми условиями использования территории:

-  - охранная зона инженерных коммуникаций;

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

-  Газопровод низкого давления
-  Водопровод
-  Канализация ливневая
-  Канализация дренажная
-  Кабель связи

Экспликация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)

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

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

Площадь участка 8 753 кв.м		Вх. № 4117 от 26.08.2021 г.			
Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧГПЗУ) с КН 39:17:000000:943					
Начальник отд.	Попова М.В.	Калининградская обл., Светлогорский р-н, г. Светлогорск, Майский проезд	Масштаб	Лист	Листов
Инженер II кат.	Капытко А.С.		1:1000	1	1
Должность	Фамилия	Подпись	ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

ЖЗ.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Установлен градостроительный регламент

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

2.2 Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования: см. Приложение 1 ГПЗУ

2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина м	Ширина м	Площадь м 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

Примечание:

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

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

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

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

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
		Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	-	-	-
2	Границы территорий, подверженных опасным гидрологическим процессам	см. координаты характерных точек границ земельного участка		
3	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)			
4	Округ горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)			
5	Территория центральной исторической части города Светлогорск			

7. Информация о границах публичных сервитутов:

Информация отсутствует.

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

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

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

Водоснабжение, водоотведение

(тип инженерно-технического обеспечения)

Информация отсутствует

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

Теплоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

Информация отсутствует

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

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

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

11. Информация о красных линиях:

В соответствии с документацией по планировке территории

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

Примечание:

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

Градостроительный план земельного участка утрачивает силу при изменении границ земельного участка;

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

ЖЗ.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

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

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

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

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

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

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

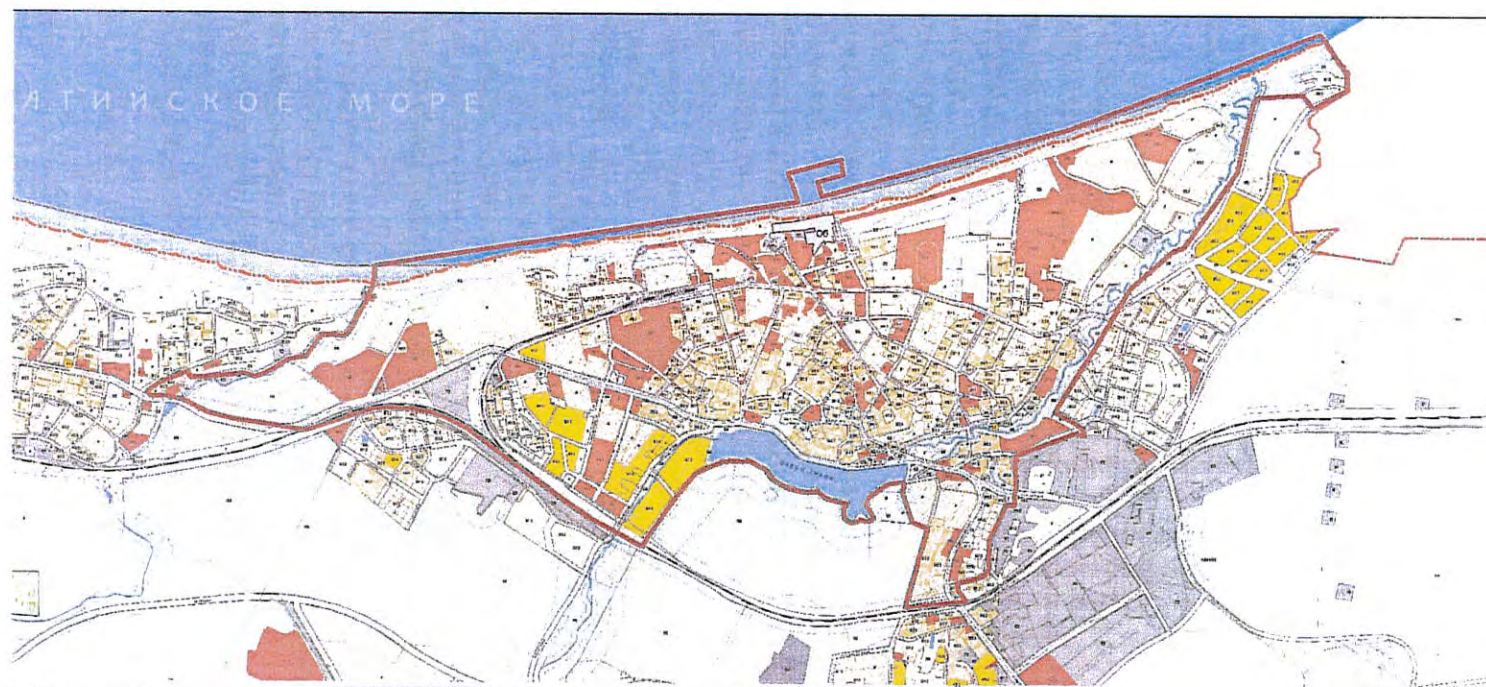
- предельные размеры земельного участка: минимальный – 3000 кв. м; максимальный - 7000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3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

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

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

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

ГРАНИЦЫ
территории центральной исторической части города Светлогорска



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

11 июня 2021 года№ 49

Калининград

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

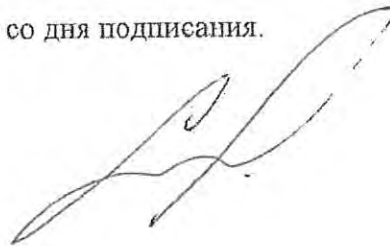
В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденными постановлением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

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

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

2. Распоряжение вступает в силу со дня подписания.

Министр



О.А. Ступин

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 июня 2021 года

№ 50

Калининград

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

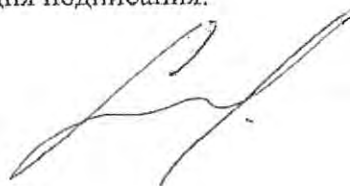
В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденными постановлением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

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

приложение изложить в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение вступает в силу со дня подписания.

Министр



О.А. Ступин

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 июля 2021 года

№ 59

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



ПРОТОКОЛ
заседания архитектурно-градостроительного совета
Калининградской области

15 сентября 2020 года

№ 13/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, В.Л. Касьянова,
Е.С. Кузнецов, П.В. Черненко

Приглашенные:

– О.И. Аверина, В.В. Бондаренко,
С.М. Войтенко, А.В. Заверюха,
С.Ю. Мироедов, А.И. Попов,
Н.И. Сибирева, Н.А. Чижан,
С.Г. Шишко

1. Рассмотрение концепции детского оздоровительного лагеря в г.Светлогорске

А.Я. Абайдуллин

Представлена концепция круглогодичного детского оздоровительного лагеря, расположенного по адресу г. Светогорск, пр-т Калининградский, 79. Участок обладает спокойным рельефом с большим количеством зеленых насаждений, а также объектами существующей инфраструктуры в неудовлетворительном состоянии.

Общим комплексом мероприятий предлагается реконструкция существующих объектов инфраструктуры и благоустройства территории с учетом обновленных параметров сооружений, а также строительства нового корпуса для проживания детей на 200 мест.

Архитектурные решения нового жилого корпуса, будут фрагментами стилистически транслироваться на реконструируемые сооружения, придавая единый архитектурный облик всему комплексу объектов. Территория расположена в зоне исторической застройки г. Светлогорска, в связи с этим предложено три варианта архитектурного облика решений концепции.

Первый вариант предложенного архитектурного облика концепции псевдо-исторический с использованием элементов традиционной архитектуры для города Светлогорска, где предложены различные характерные приемы: имитация черепицы и скатной кровли, фахверка, кирпича, фронтона на главном фасаде подчеркивает

симметричность здания, а протяженная структура здания разделена на отдельные фрагменты с колористическими акцентами.

Второй вариант представлен как идея контрастности по отношению к историческому облику города, приемами, не привлекающими к себе внимания, минимализмом в деталях и использованием в отделке материалов имитирующих натуральный кирпич и дерево придают зданию характер широко используемых решений в современной архитектуре.

Третий вариант представлен архитектурой эко-формата, с использованием в отделке материалов имитирующих дерево, черепицу со сложной формой скатной кровли с уровня второго этажа, композиционно ассиметричные решения протяженных фасадов.

Решили:

Большинством голосов одобрить к дальнейшей разработке и реализации первый псевдо-исторический вариант предложенного архитектурного облика концепции с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

(за первый вариант - 6, за второй - 0, за третий - 1, воздержались - 2)

Рекомендовано:

Разработать, согласовать у главного архитектора Калининградской области благоустройство территории, рассмотрев возможность дополнения пешеходными связями с проработкой покрытий, элементы благоустройства включая освещение и малые архитектурные формы.

Разработать, согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорт фасада и архитектурные решения на каждый объект с учетом возможной архитектурной подсветки зданий.

2. Рассмотрение архитектурных решений комплекса многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Светлогорск, проезд Майский

Ю.Е. Муравьев

На рассмотрение представлен архитектурный проект комплекса многоквартирных жилых домов, расположенных в г. Светогорск, ул. Майский проезд у озера Тихое. Окружающая застройка сформирована многоэтажными жилыми домами от пяти до восьми этажей.

Жилой комплекс состоит из трех домов высотностью пять и шесть этажей расположенных вдоль улицы. Въезд на территорию осуществляется с улицы Майский проезд, комплексное благоустройство предлагается с учетом нормативных требований. В рамках реализации проектных решений представлено комплексное благоустройство общественной территории расположенной на смежном участке вдоль ул. Майский проезд. Территория расположена в зоне исторической застройки г. Светлогорска, в связи с этим предложено три варианта архитектурного облика.

Первый вариант разработан как единый комплекс с существующими домами жилого комплекса у озера «Лэйк сити» и образует единую архитектурную композицию жилой застройки, кровля плоская, эксплуатируемая.

Второй вариант разработан по аналогии расположенного на противоположной стороне улицы жилого комплекса «Альпен парк», в характере более традиционном для города Светлогорска с элементами имитации фахверка, кирпича, фронтонов, скатной кровлей с керамической черепицей.

Третий вариант предложено выполнить, сочетая в себе элементы современной архитектуры остекленные витражи, симметрия композиции объемов с историческими 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 третий вариант архитектурных решений к дальнейшей разработке и реализации с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

(за первый вариант - 3, за второй - 0, за третий – 4, воздержались - 2)

Рекомендовано:

В части транспортного обеспечения рассмотреть возможность сокращения количества въездов на территорию комплекса.

Проработать вопрос по размещению и реорганизации сбора твердых бытовых отходов, в части формирования закрытого помещения пристроенного к одному из глухих торцов здания.

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 территории общественного пространства с проработкой покрытий, элементов благоустройства включая освещение и малые архитектурные формы.

Проработать торцевые элементы фасадов, с возможным устройством оконных проемов и дополнительных скатов кровли.

Разработать, согласовать у главного архитектора Калининградской области паспорт фасада и архитектурные решения на каждый объект с учетом возможной архитектурной подсветки зданий.

3. Рассмотрение концепции реконструкции лифтового подъемника в г. Светлогорске (променад)

М.А. Никоненко

Представлены четыре варианта концепции реконструкции аварийного лифтового подъемника под гостинично-ресторанный комплекс с лифтовой группой общего пользования. Территория состоит из двух участков расположенных на откосе у променада в зоне исторической застройки г. Светлогорска.

Основной подъезд для обслуживания комплекса предлагается осуществлять по одностороннему проезду, организованному с улицы Октябрьской, транспортировка

постояльцев гостиницы планируется так же шаттлами с перехватывающих парковок. Один объем комплекса располагается у променада, вторая часть на крутом склоне. В двух частях сооружения предусмотрены отдельные общественные помещения обслуживающие группу лифтовых подъемников с променада.

Гостиничная инфраструктура: номерной фонд, лобби, оздоровительный комплекс - СПА, кафе и ресторан, обслуживаются отдельными элементами внутренних вертикальных коммуникаций.

Первый вариант концепции представляет собой здание переменной высотности от восьми до тринадцати этажей в границах существующих участков, в виде объема пластины врезанной в склон, где ранее располагался аварийный лифтовой подъемник. Архитектурный облик здания представлен современными приемами архитектурных решений, по образу со стороны моря фасад здания напоминает стеклянный маяк.

Второй вариант представлен десятиэтажным зданием на участке у променада и шести этажным на участке склона, объект разделен на два объема, основная часть находится у променада, другая часть расположена на склоне соединяясь между собой мостовым переходом. Архитектурный облик основного здания представлен современными приемами архитектурных решений в виде волнообразного объема с крупными элементами остекления.

Третий вариант представлен десятиэтажным зданием на участке у променада и восьми этажным на участке склона, объект разделен на два объема, основная часть находится у променада, другая часть расположена на склоне соединяясь между собой остекленным мостовым переходом и нижними уровнями этажей. Архитектурный облик комплекса представлен современными приемами архитектурных решений в виде объемов многогранных геометрических форм с крупноформатным остеклением фасадов.

Четвертый вариант представлен пятиэтажными объемами зданий комплекса и доминантой в виде лифтовой группы с обзорной площадкой. В предложенных параметрах решений, предполагается вероятность перспективного размещения объекта за счет возможного использования смежной территории у променада, восточней от участка до существующего спуска с пешеходного серпантина. Так же трансляция архитектурных решений возможна и на объекты западной части на примыкающих участках, при перспективной реконструкции сооружений их собственниками, что сформирует единый характер общей концепции развития застройки туристической инфраструктуры на этой части пешеходного променада. Архитектурный облик комплекса представлен современными приемами архитектурных решений в виде прямоугольных объемов крупноформатным остеклением фасадов.

Решили:

Одобрить четвертый вариант концепции в части высотных параметров комплекса и приемов архитектурных решений фасадов. Повторно рассмотреть концепцию доработанного варианта на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области, по итогам изменений проектных решений с учетом рекомендаций.

Рекомендовано:

Проработать вопросы объемно пространственного решения с учетом регламентов допустимого строительства в зоне охраняемого природного ландшафта.

Проработать вопросы объемно пространственного решения с учетом регламентов допустимого строительства вблизи объекта культурного наследия регионального значения.

Проработать объемно-пространственное решение с учетом градостроительных регламентов и нормативных правовых актов.

Проработать размещение требуемого обеспечения парковочными пространствами в границах территории земельного участка и обеспечение обслуживания комплекса.

Разработать и согласовать в ГИБДД проект организации дорожного движения.

Представить подробные материалы планировочных решений.

Продемонстрировать итоговые решения в комплексе с концепцией развития и реконструкции променада.

**4. Рассмотрение концепции комплекса многоквартирных жилых домов,
расположенных по адресу: г. Калининград, ул. Солдатская**

М.Ф. Зеткина

На рассмотрение представлена концепция жилого комплекса, состоящего из группы пятнадцатизэтажных многоквартирных жилых домов по ул. Челнокова - ул. Солдатская в г. Калининграде. С запада земельный участок граничит с железнодорожными путями, въезды на территорию организованы с ул. Челнокова, по периметру участка организовано одностороннее движение с устройством парковочных мест. Под дворовой частью размещен подземный паркинг. Проектируемый комплекс состоит из четырех точечных односекционных домов и двух протяженных двухсекционных домов размещаемых по периметру территории, с встроенными коммерческими помещениями со стороны ул. Челнокова. На фасадах комплекса применяются высококачественные материалы «Гранитогрес», композит и витражное остекление. Выбрана контрастная цветовая гамма с переходами по фасадному фронту.

Персональное мнение с занесением в протокол высказал заместитель руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителя и благополучия человека по Калининградской области А.А. Васильев, с категорическим возражением против реализации любой жилой застройки у железной дороги.

Решили:

Отклонить предложенные концепцией решения для доработки и демонстрации материалов на очередном заседании, с учетом рекомендаций членов архитектурно-градостроительного совета.

Рекомендовано:

Проработать вопрос проведения расчета вредных воздействий на жилую среду нового комплекса с учетом близости к железной дороге.

Проработать вопрос компенсационного озеленения на прилегающих территориях.

Разработать вариант композиции объемно-пространственного решения застройки переменной этажности с целью создания более выразительного архитектурного облика 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

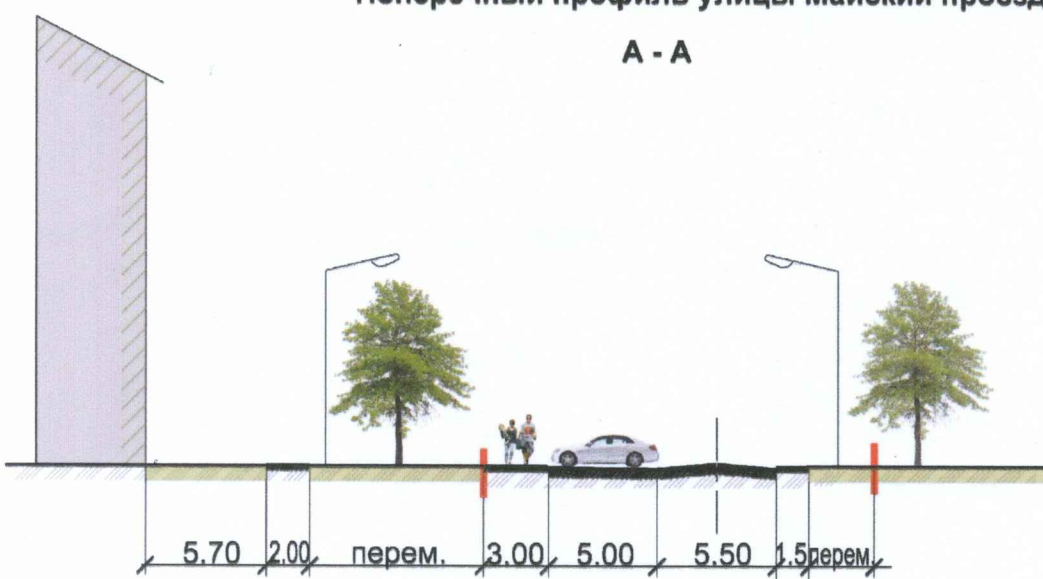


6 этажей



5 этажей

Поперечный профиль улицы Майский проезд
A - A



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 КВС, офисы, склады) - 1820 кв. м.
 в. Многоквартирных домов (МКД) 187, 182, 181С, 181П - 16057 кв. м.
 г. Рядом запроектированных многоквартирных домов - 2657 кв. м.

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

Условные обозначения

Граница земельного участка	Проектируемые многоквартирные дома
Красная линия	Существующие жилые здания
Проезды с асфальтобетонным покрытием	Водная поверхность
Проектируемый тротуар с плиточным покрытием	Деревянные 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 Светлогорска 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:

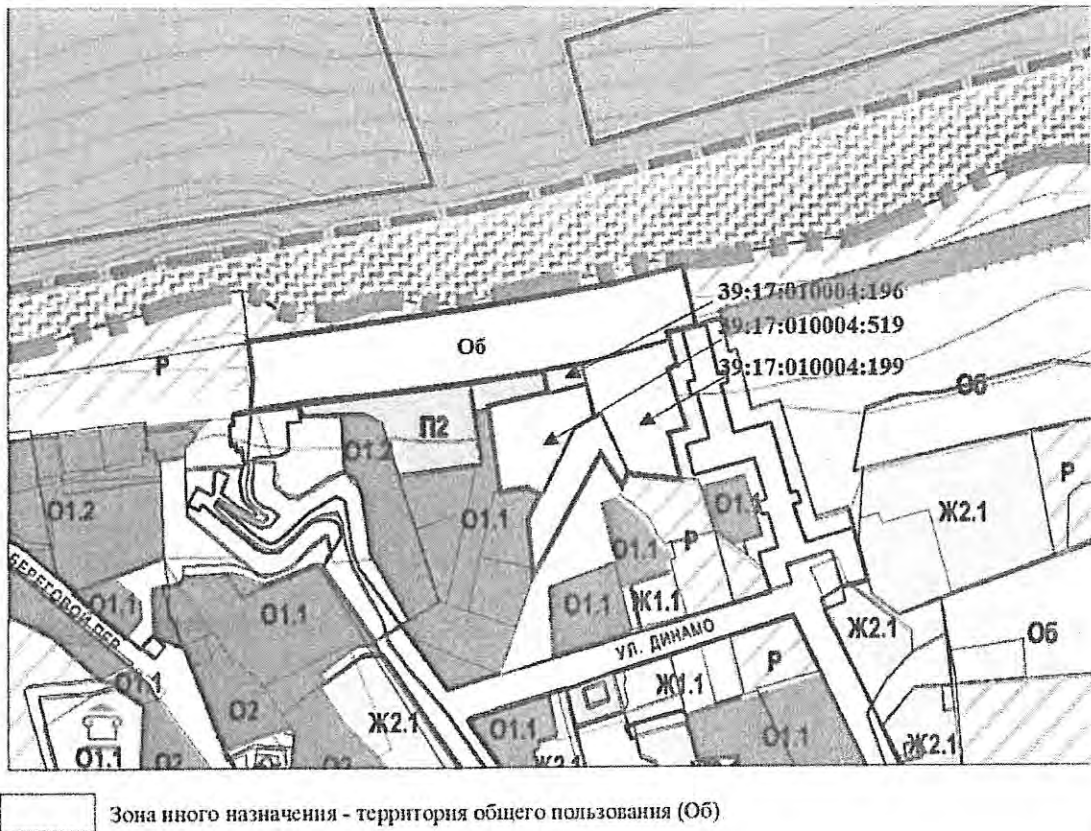
«- предельная этажность зданий – 4 этажа. При наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства – предельная этажность зданий – 4 этажа с мансардой.».

6. В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010004:199, 39:17:010004:196, 39:17:010004:519, территории, прилегающей к указанным земельным участкам, изменить границы территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (индекс «О1»), установив территориальную зону – зона иного назначения (территория общего пользования) (индекс «Об»).

7. Графическое изображение карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение «Город Светлогорск» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 39:17:010004:199, 39:17:010004:196, 39:17:010004:519, территории, прилегающей к указанным земельным участкам, изложить в следующей редакции:

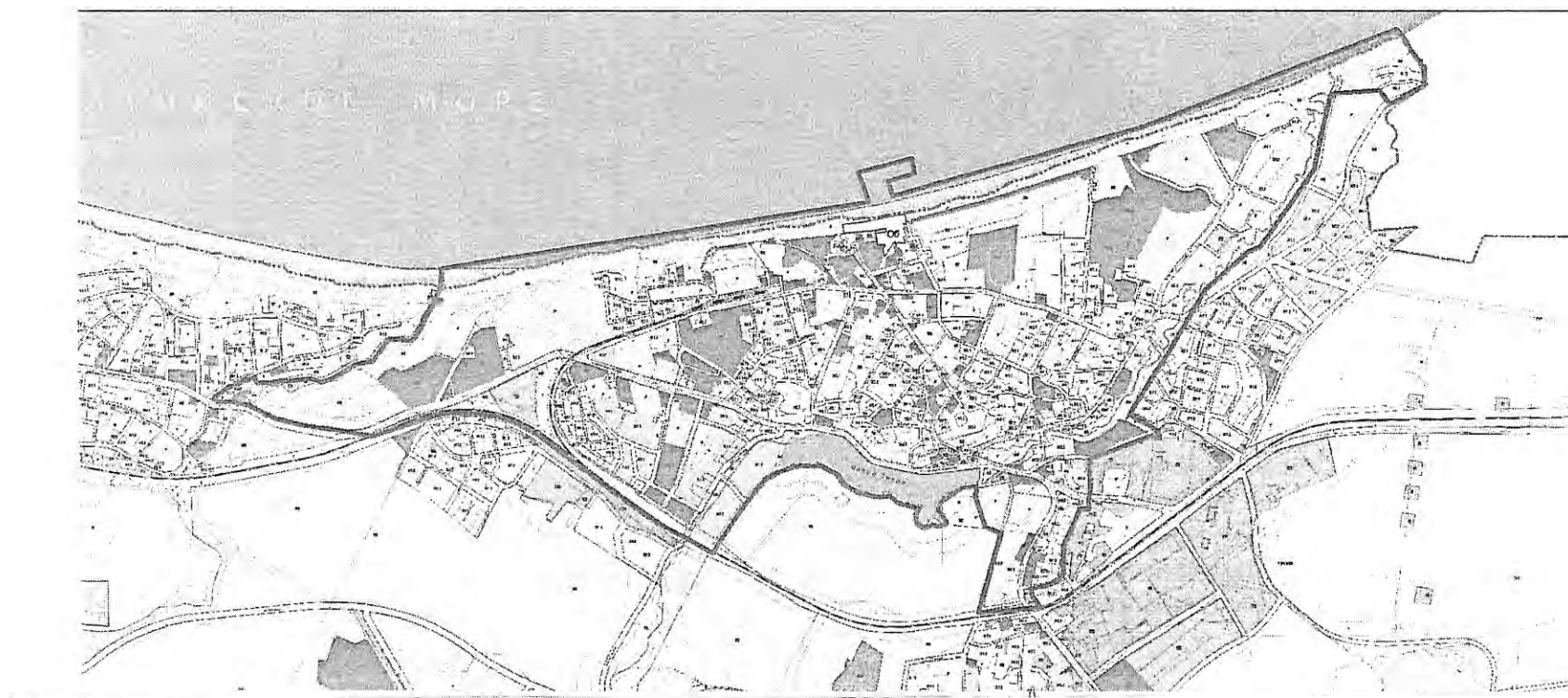
«



».

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. №

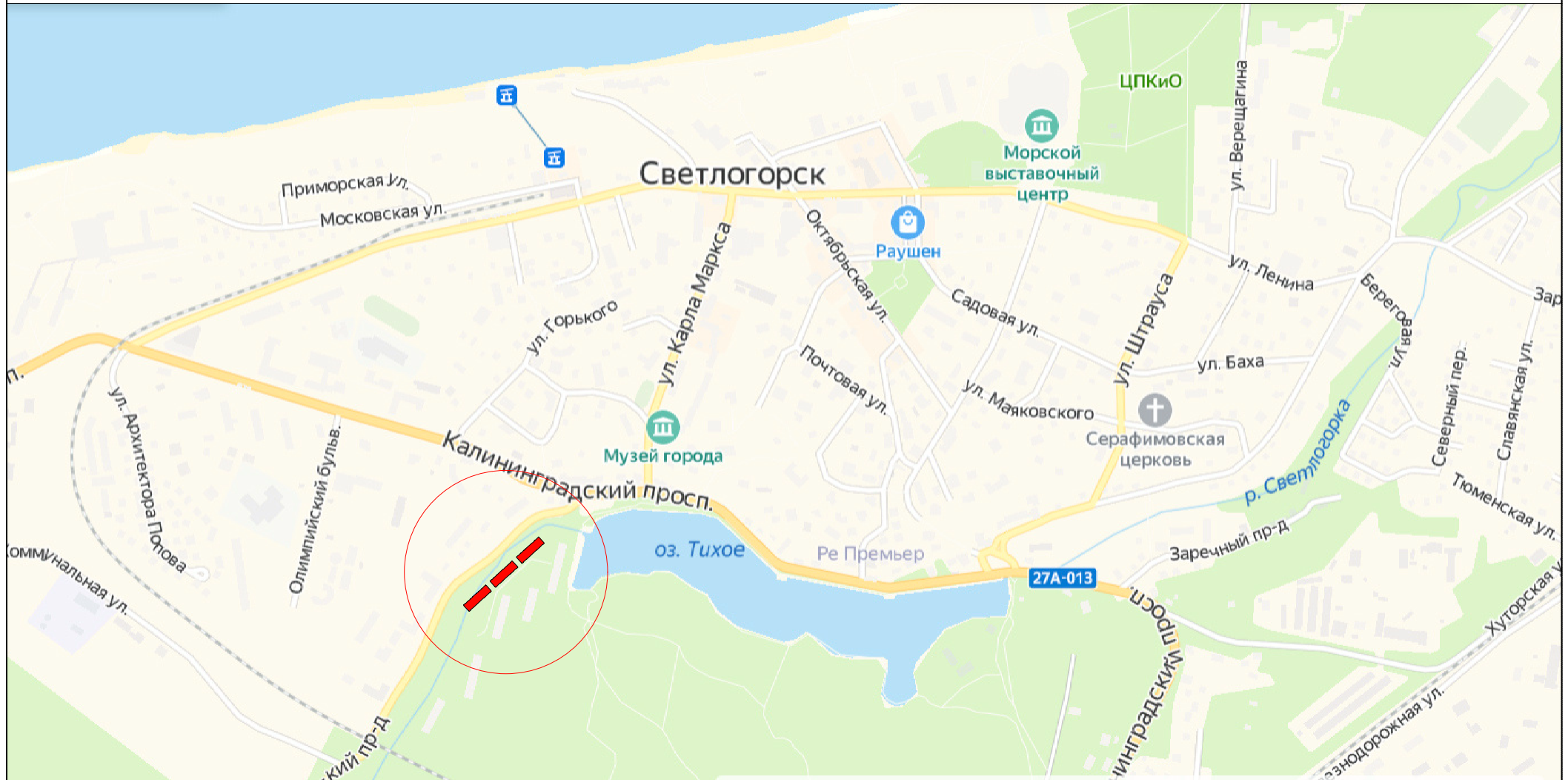
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1769-21-ПЗ

Лист

9

г.Светлогорск Ситуационная схема



г.Светлогорск Ситуационная схема

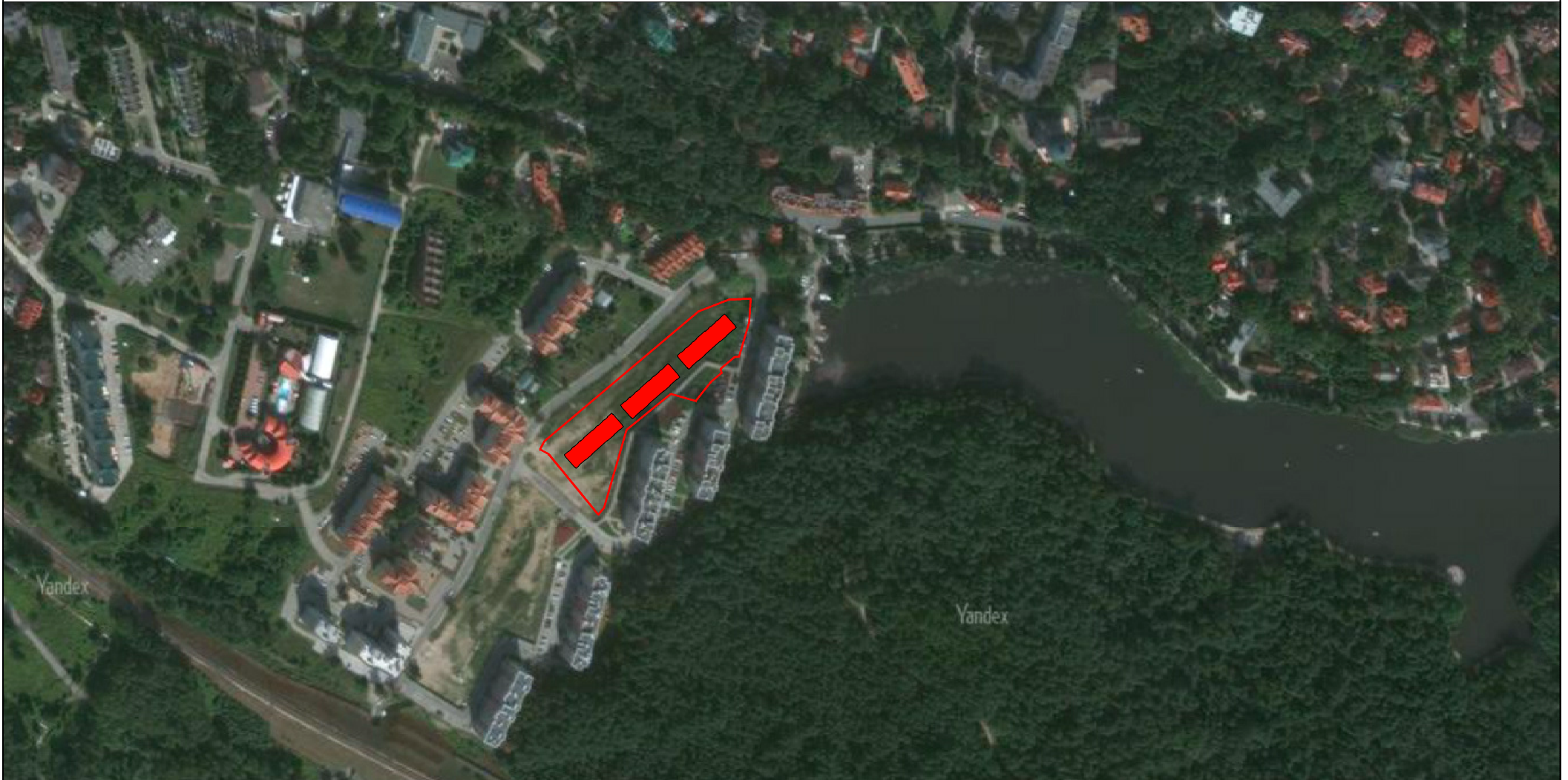
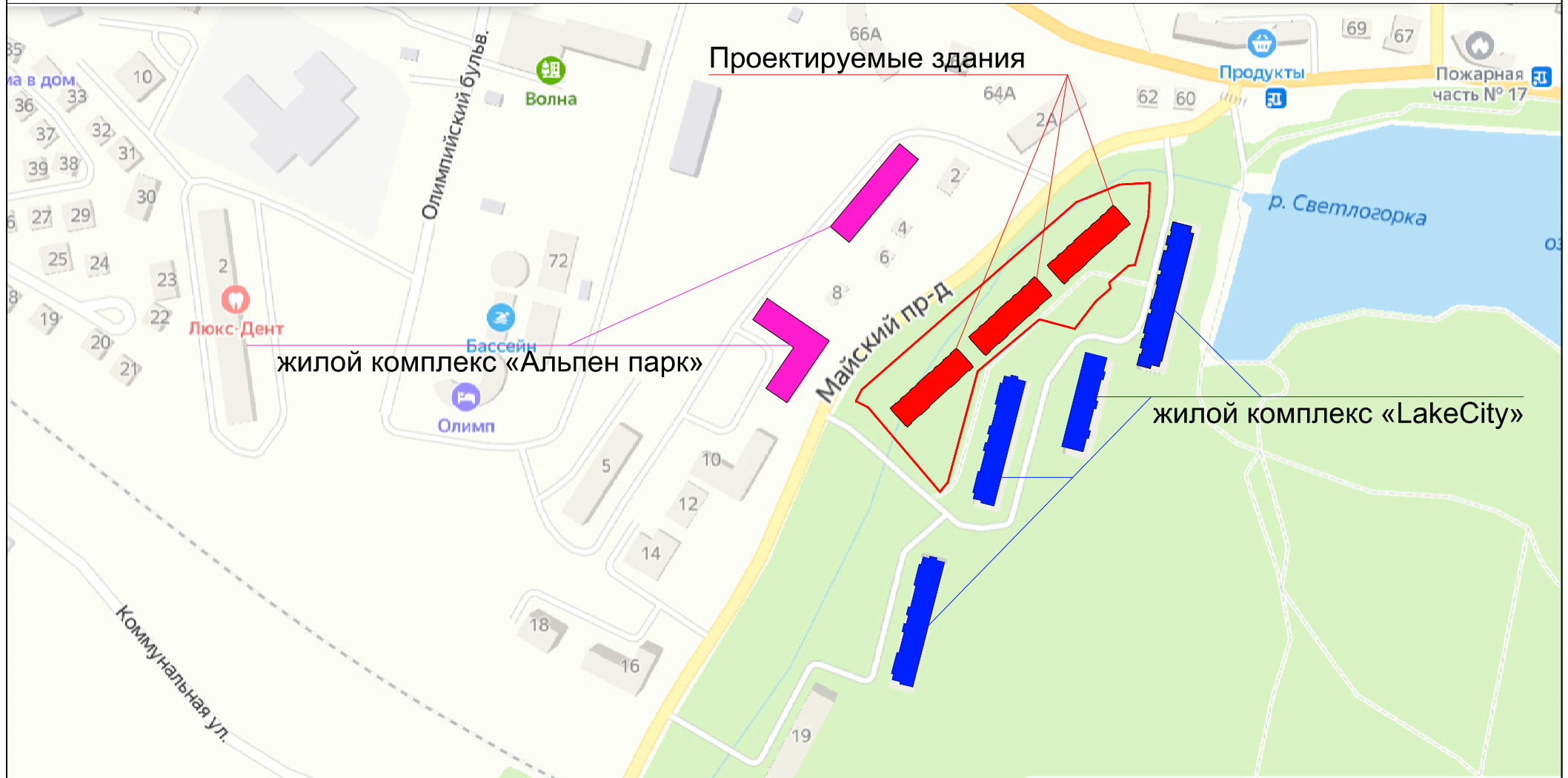


Схема существующей жилой застройки и социальной инфраструктуры



Существующая застройка жилой комплекс «LakeCity»



Существующая застройка жилой комплекс «Альпен парк»

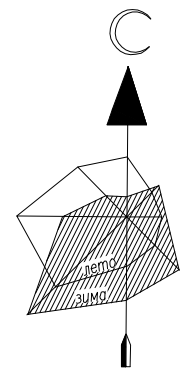


Фасады вариант 3



Фасады вариант 3





1166500
380350



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая площадь	здания	всего
Здания и сооружения								
6	Жилой дом-проект	5	1	-	58	-	757,82	
Площадки								
6.1	Детская игровая площадка	-	1	-	-	-	82	
6.2	Гимнастическая площадка (существ.)	-	1	-	-	-	171	
6.3	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	-	12	
6.4	Козьявственная площадка	-	2	-	-	-	36	
6.5	Гостевая обстановка (всего на 14 автомобилей)	-	2	-	-	-	-	
6.6	Пристройка для мусоросборников	-	1	-	-	-	-	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

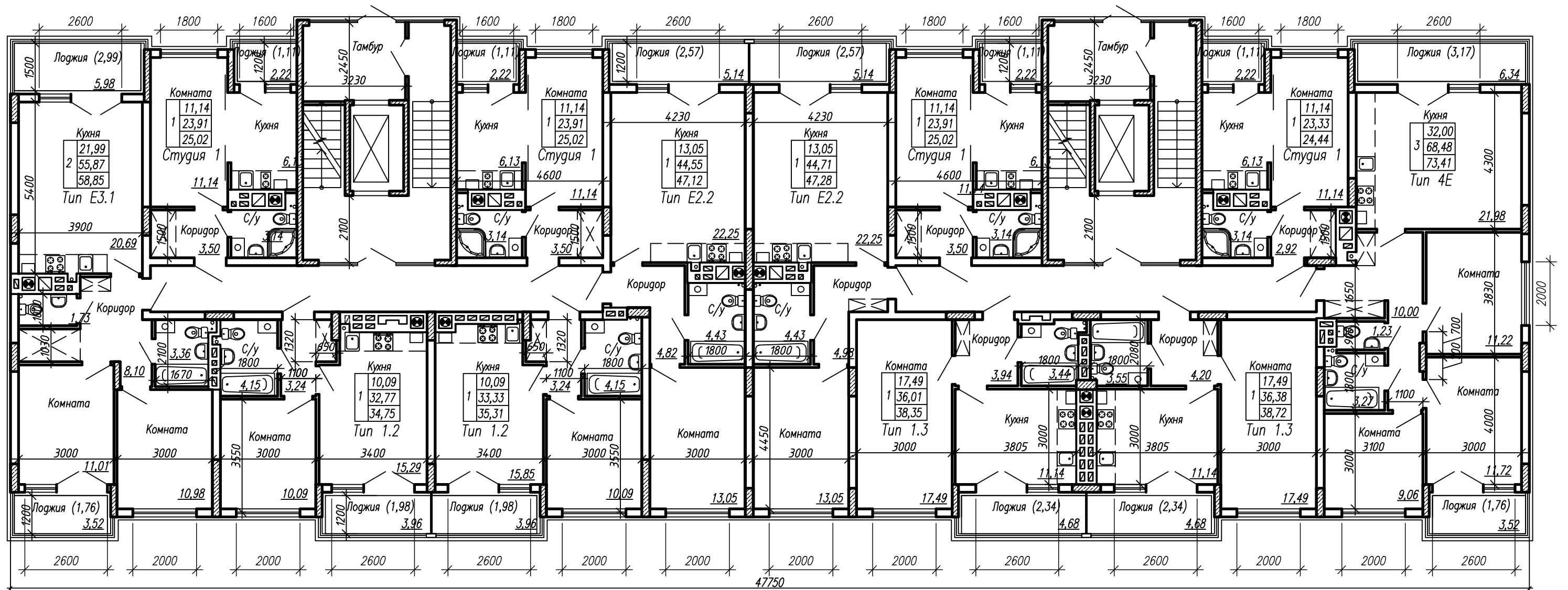
номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая площадь	здания	всего
Здания и сооружения								
7	Жилой дом-проект	5	1	-	80	-	854,73	
Площадки								
7.1	Детская игровая площадка	-	1	-	-	-	90	
7.2	Гимнастическая площадка	-	1	-	-	-	129	
7.3	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	-	13	
7.4	Козьявственная площадка	-	2	-	-	-	38,5	
7.5	Гостевая обстановка (всего на 20 автомобилей)	-	3	-	-	-	-	
7.6	Пристройка для мусоросборников	-	1	-	-	-	-	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая площадь	здания	всего
Здания и сооружения								
10	Жилой дом-проект	6	1	-	70	-	703,17	
Площадки								
10.1	Детская игровая площадка	-	1	-	-	-	90	
10.2	Гимнастическая площадка	-	1	-	-	-	128	
10.3	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	-	13	
10.4	Козьявственная площадка	-	1	-	-	-	38	
10.5	Гостевая обстановка (всего на 18 автомобилей)	-	3	-	-	-	-	

				МНОГООКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА				
				ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., Г.СВЕТЛОГОРСК, МАЙСКИЙ ПРОЕЗД				
Иж.	Коллж.	Лист N	док.	Подп.	Дата	Стация	Лист	Листов
ГИП	Новикова К.В.				09.21			
Разработал	Лазарева Л.И.				09.21			
				ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ М 1:500				
				ООО "НИМБ-ПРОЕКТ" Калининград, 2021				

ДОМ 6



ДОМ 10

