



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

26 декабря 2023 года № 549
Калининград

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

В соответствии со статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 12 пункта 2 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», подпунктом 22 пункта 11 положения о Министерстве градостроительной политики Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 03 марта 2022 года № 107, на основании заключений администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» от 03 ноября 2023 года, от 09 ноября 2023 года и от 10 ноября 2023 года о результатах общественных обсуждений, заключений комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от 22 ноября 2023 года, от 23 ноября 2023 года и от 27 ноября 2023 года по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», **п р и к а з ы в а ю:**

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 25 декабря 2014 года № 93, от 28 апреля 2015 года № 14, от 28 октября 2016 года № 46 и от 05 декабря 2016 года № 56, постановлениями Правительства Калининградской области от 21 февраля 2018 года № 98, от 19 июня 2018 года № 356, от 22 марта 2019 года № 196, от 09 декабря 2019 года № 815, от 16 декабря 2019 года № 833, от 28 мая 2021 года № 307 и от 02 августа 2021 года № 458, приказами Министерства градостроительной политики Калининградской области

от 20 февраля 2023 года № 63, от 13 апреля 2023 года № 159, от 14 сентября 2023 № 397 и от 13 ноября 2023 года № 472), изменения согласно приложению.

2. Данный нормативный правовой акт подлежит государственной регистрации.

3. Приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Министр



В.Л. Касьянова

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 26 декабря 2023 года № 549

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

1. В главе 9 «Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения» части III «Градостроительные регламенты»:

1) в статье 30 «Территориальные зоны», «Виды территориальных зон городского поселения «Город Светлогорск», «II. Общественно-деловые зоны (О):» после слов «О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» дополнить словами:

«О5 – Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона»;

2) дополнить статью 31 «Градостроительные регламенты» абзацем следующего содержания:

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

3) дополнить статью 31.2 «Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (О)» частью следующего содержания:

«О5 – Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона.

Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона предназначена для размещения торговых центров (торговая площадь которых составляет более 5 000 кв. м) и гостиничных комплексов с размещением сопутствующих объектов инженерной инфраструктуры.

**Перечень основных видов разрешенного использования земельных
участков и объектов капитального строительства (О5)**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	4.2	Объекты торговли (торговые центры,	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или

1	2	3	4
		торгово-развлекательные центры (комплексы)	нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
2	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
3	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
4	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
5	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
6	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
7	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
8	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
9	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
10	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
11	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
12	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
13	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм,

1	2	3	4
			некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Перечень условно разрешенных видов использования и вспомогательных видов разрешенного использования для территориальной зоны «Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона» не предусмотрены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (О5)

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков
1	2	3	4
1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<p>Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. <p>Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению*.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10 %</p>	Не подлежат установлению
2	Выставочно-ярмарочная деятельность		
3	Оказание услуг связи		
4	Бытовое обслуживание		
5	Объекты культурно-досуговой деятельности		
6	Деловое управление		
7	Магазины		
8	Банковская и страховая деятельность		
9	Общественное питание		
10	Гостиничное обслуживание		
11	Предоставление коммунальных услуг		
12	Улично-дорожная сеть	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

1	2	3	4
13	Благоустройство территории		

*Разработка проектной документации на объекты капитального строительства должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области, подготавливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.»;

4) в статье 31.11 «Градостроительный регламент. Зона общественно-жилого назначения (ОЖ)»:

- таблицу «Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)» дополнить строкой следующего содержания:

«	24	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	»;
---	----	-----	-------------------------------	--	----

- таблицу «Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОЖ)» дополнить строкой следующего содержания:

«	28	Среднеэтажная жилая застройка	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 7**. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %	Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательства. Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории	»;
---	----	-------------------------------	---	---	----

- в таблице «Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства (ОЖ)» строки с 4 по 17 (включительно) изложить в следующей редакции:

«	4	Бытовое обслуживание	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. Предельная высота – 26 м**. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %	Не подлежат установлению
	5	Объекты культурно-досуговой деятельности		
	6	Деловое управление		
	7	Магазины		
	8	Банковская и страховая деятельность		
	9	Общественное питание		
	10	Гостиничное обслуживание		
	11	Развлекательные мероприятия		
	12	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		
	13	Оказание социальной помощи населению		
	14	Оказание услуг связи		
	15	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))		
	16	Дома социального обслуживания		
	17	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м. Предельная высота – 26 м**. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25%. Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования»	Не подлежат установлению

»;

- дополнить примечание к таблице «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОЖ)» абзацем следующего содержания:

«**Разработка проектной документации на объекты капитального строительства с количеством надземных этажей более 5 этажей и (или) предельной высотой более 20 метров должна осуществляться с учетом положительного заключения главного архитектора Калининградской области,

подготавливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.».

2. В графическом изображении карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» «Условные обозначения. Виды территориальных зон:» дополнить:

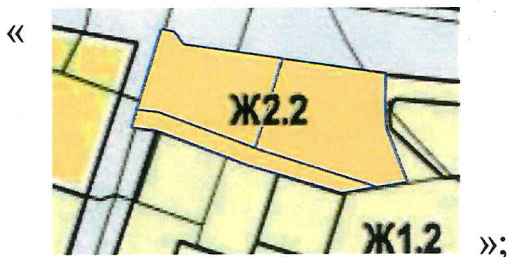
« Общественно-деловая зона (О):

05

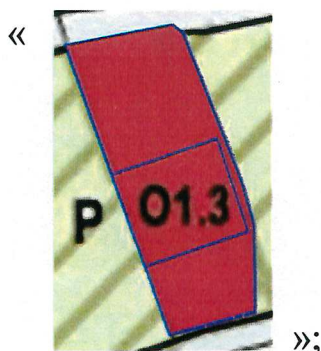
Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона».

3. Графическое изображение фрагментов карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» в части:

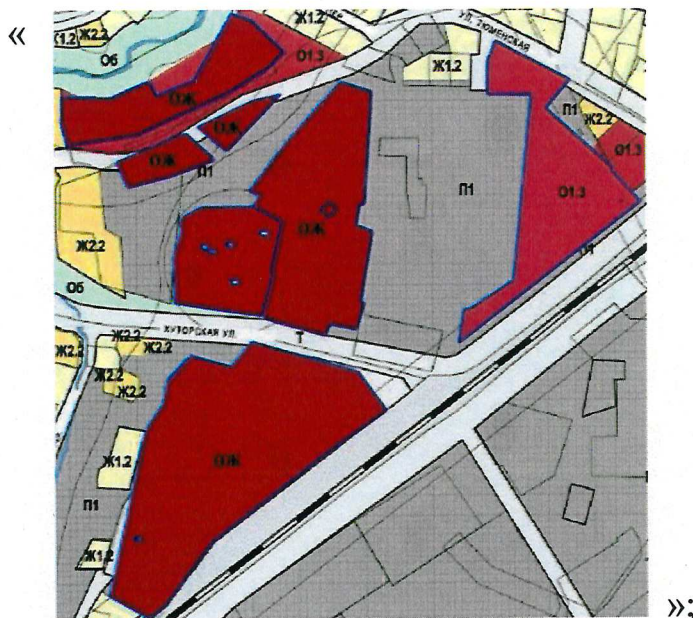
1) установления в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010029:314, 39:17:010029:315, 39:17:010029:317 территориальной зоны «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» (индекс «Ж2.2») изложить в следующей редакции:



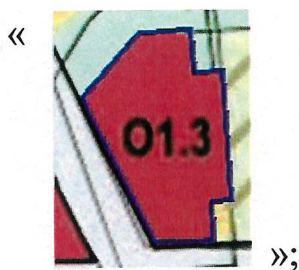
2) установления в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:020003:253, 39:17:020003:15 территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» (индекс «О1.3») изложить в следующей редакции:



3) установления в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010009:797, 39:17:010009:794, 39:17:010009:795, 39:17:010009:118, 39:17:010009:23, 39:17:010024:434 территориальной зоны «Зона общественно-жилого назначения» (индекс «ОЖ»), в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:010009:111 территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» (индекс «О1.3») изложить в следующей редакции:



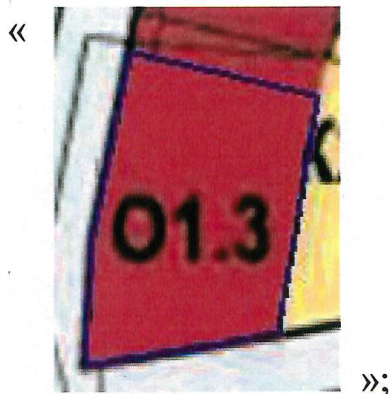
4) установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:010004:1034 территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» (индекс «О1.3») изложить в следующей редакции:



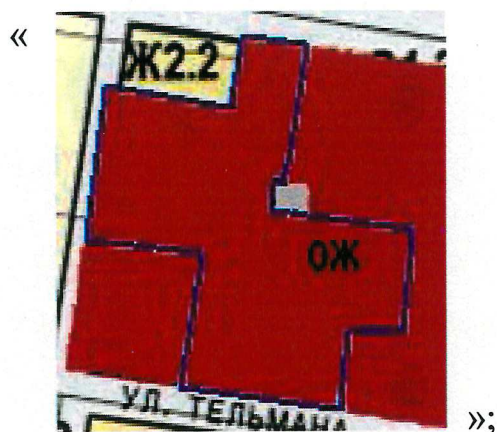
5) установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:010013:14 территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» (индекс «О1.3») изложить в следующей редакции:



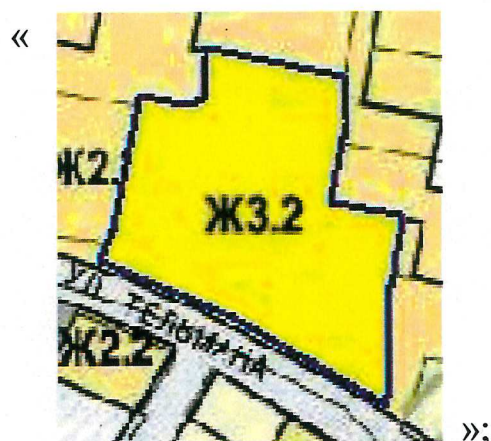
б) установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:010024:36 территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» (индекс «О1.3») изложить в следующей редакции:



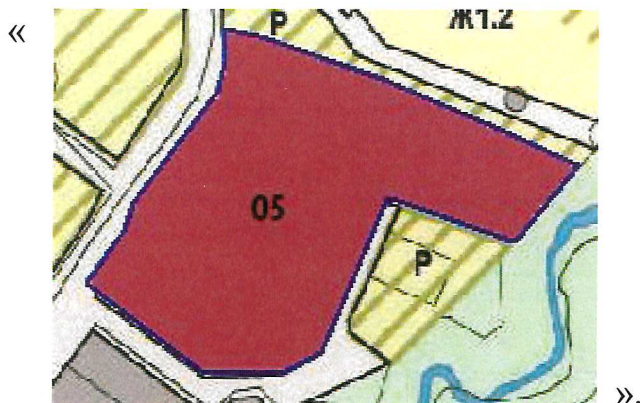
7) установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:020017:119 территориальной зоны «Зона общественно-жилого назначения» (индекс «ОЖ») изложить в следующей редакции:



8) установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:020016:79 территориальной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (индекс «Ж3.2») изложить в следующей редакции:



9) установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:17:010006:35 территориальной зоны «Общественно-деловая и коммерческо-торговая зона» (индекс «О5») изложить в следующей редакции:



4. Графическое изображение фрагментов карты зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 39:17:010025:51, 39:17:010025:440, 39:17:010025:441, 39:17:010025:442, 39:17:010025:443, 39:17:010025:444, 39:17:010025:445, 39:17:010025:446, 39:17:010025:447, 39:17:010025:448, изложить в следующей редакции:

