

# Общество с ограниченной ответственностью «Гостиница «Беккер»

238580 Калининградская область пгт. Янтарный ул. Советская, 72

ОГРН 1073917006217 ИНН 3912004103

тел. 8 (4012) 56-51-95 факс 8(4012) 56-51-96

[hotel\\_becker@bk.ru](mailto:hotel_becker@bk.ru)

Исх. № 17 от 14 июля 2023 год

В Федеральную Антимонопольную Службу  
125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская,  
д. 11, Д-242, ГСП-3

ООО «Гостиница «Беккер»

Адрес: 238580 Калининградская область  
пгт. Янтарный ул. Советская д.72

ИНН 3912004103 ОГРН 10739017006217

Тел. 8 (4012) 56-51-95

+79211077587 (представитель Свисаренко Н.Н.)

Адрес электронной почты: [hotel\\_becker@bk.ru](mailto:hotel_becker@bk.ru)

ФАС РОССИИ  
Reg номер 113983/23  
арестрирован 27.07.2023



## ЖАЛОБА

на действия (бездействия) организатора торгов  
при организации и проведении аукциона

**Организатор торгов:** Администрация муниципального образования «Янтарный городской округ» (238580, Россия, Калининградская область, пгт. Янтарный, ул. Советская, 76), отдел земельных отношений и муниципального контроля. Адрес электронной почты: [zemotdel3922@mail.ru](mailto:zemotdel3922@mail.ru) телефон: 8(40153)38100 (доб.125).

Форма торгов: аукцион в электронной форме (место проведения аукциона Электронная площадка РТС-тендер ([www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru)), информация о которых размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) извещение № 21000029100000000019 дата публикации 07.06.2023 г., при организации и проведении торгов, предметом которого является:

Лот №1 : аренда 10 лет земельного участка с кадастровым номером 39:22:010007:1195, адрес земельного участка: Российская Федерация, Калининградская область

муниципальное образование «Янтарный городской округ», пгт Янтарный, ул. Советская, в районе д.72; кадастровый номер: 39:22:010007:1195; площадь земельного участка: 485 кв. м; разрешенное использование земельного участка: общественное питание.

При принятии решения о проведении аукциона и при проведении аукциона были допущены следующие нарушения:

Согласно информационному извещению, в отношении указанного земельного участка установлено ограничения в использовании в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации – охранные зоны кабельной линии электроснабжения 15 кВ – 47 кв. м.

Однако, в информационном извещении не указано, что весь земельный участок расположен в защитной зоне объекта культурного наследия регионального значения (Кирха (арх. В.Л. Бессель-Лорк) адрес: Калининградская область п. Янтарный ул. Советская 67А. и в защитной зоне объекта культурного наследия местного значения «Здание кинотеатра» начало XX века по адресу: Калининградская область п. Янтарный ул. Советская 70.

Документы – основания, регулирующие режим использования таких земель и градостроительных регламентов в границах таких зон :

1. Постановление Правительства Калининградской области «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» от 06.06.2013 №386
2. Приказ службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 13.09.2021 №290
3. Письменное обращение службы государственной охраны объектов культурного наследия от 12.12.2017 № 11-0611-МС выдано ФГБУ «ФКП Росреестра».
4. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ ( редакция 14.04.2023) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

Исходя из содержания ст. 34.1 Закона №73-ФЗ в защитной зоне объекта культурного наследия **запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.**

Цель использования земельного участка 39:22:010007:1195, связана с его разрешенным видом использования – общественное питание, что свидетельствует, что целью использования такого земельного участка, согласно данных аукциона, является аренда сроком на 10 лет для **строительства объекта общественного питания** ( так же в извещении размещена информация о предельных параметрах разрешенного строительства).

Согласно подпункту 5.1. пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают

использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, считаем, что земельный участок с кадастровым номером 39:22:010007:1195, полностью расположенный в границах зоны с особыми условиями использования территории, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, а также положениями вышеуказанных нормативных правовых актов не может быть предметом аукциона.

Просим осуществить проверку действий организатора аукциона на соответствие требованиям действующего законодательства.

Приложение: градостроительный план земельного участка 39:22:010007:1195 от 28.05. 2019 года № RU39319000-841-2019/А – копия.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Гостиница «Беккер»

Исп. Снисаренко Н.Н.  
+79211077587



П.Б. Стрижак

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	R	U	3	9	3	1	9	0	0	0	-	8	4	1	-	2	0	1	9	/	A						
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:  
запроса вх. № 2097-н-мфц от 29.04.2019 г. Родина А.С.

(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)

Местонахождение земельного участка:

Калининградская область

(Субъект Российской Федерации)

МО «Янтарный городской округ»

(Муниципальный район или городской округ, поселение)

Российская Федерация, Калининградская область, МО «Янтарный городской округ»,  
пгт. Янтарный, ул. Советская, в районе д. 72

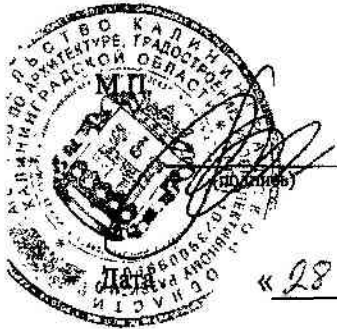
Кадастровый номер земельного участка:

39:22:010007:1195 от 02.08.2018

Площадь земельного участка:

485 кв. м

Градостроительный план подготовлен:



Касьянова В. Л.  
(расшифровка подписи)

Первый заместитель руководителя (директора) Агентства  
по архитектуре, градостроению и перспективному  
развитию Калининградской области  
(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

«28» 05 2019 г.  
(дд.мм.гг.)

Градостроительный план исполнен:

Папст И.Д.  
(расшифровка подписи)

Директор ГБУ КО «Региональный градостроительный центр»  
(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Добшикова А.С.  
(расшифровка подписи)

Инженер 1-ой категории отдела подготовки ГПЗУ ГБУ КО  
«Региональный градостроительный центр»  
(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	372479.25	1153057.78
2	372477.20	1153069.30
3	372423.62	1153054.27
4	372424.58	1153048.54

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**Объекты капитального строительства отсутствуют**

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

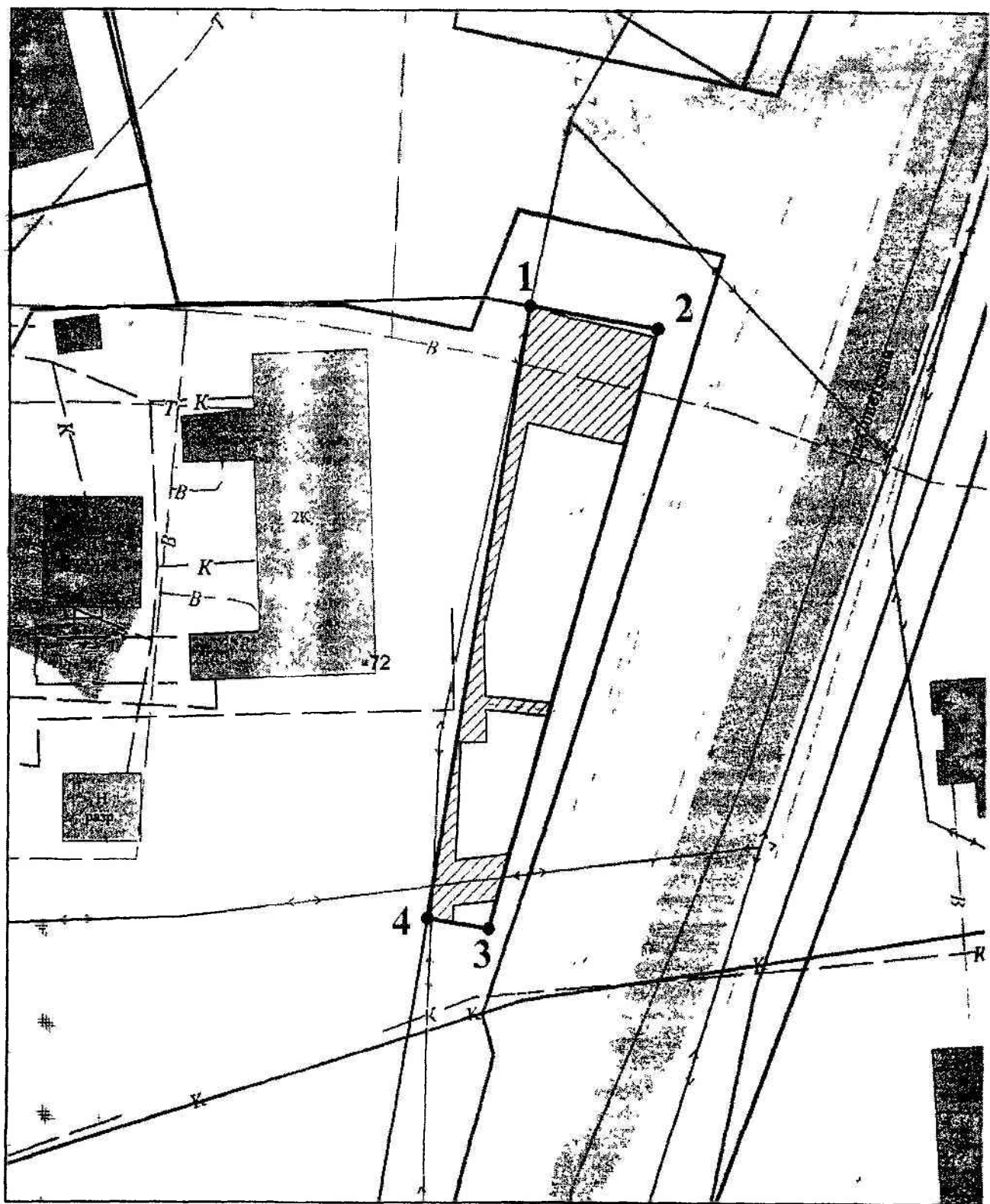
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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

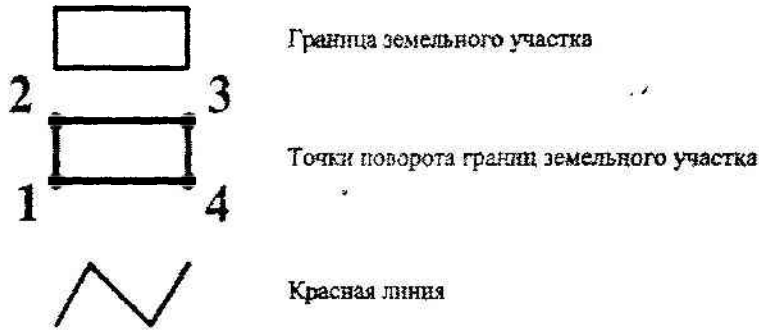
**Постановление главы Янтарного городского округа от 16.08.2010 № 577 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах: южная граница парка им. М. Беккера, ул. Советская, граница территории общеобразовательной школы, берег Балтийского моря в пос. Янтарный"**

(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 (Ч



Условные обозначения:



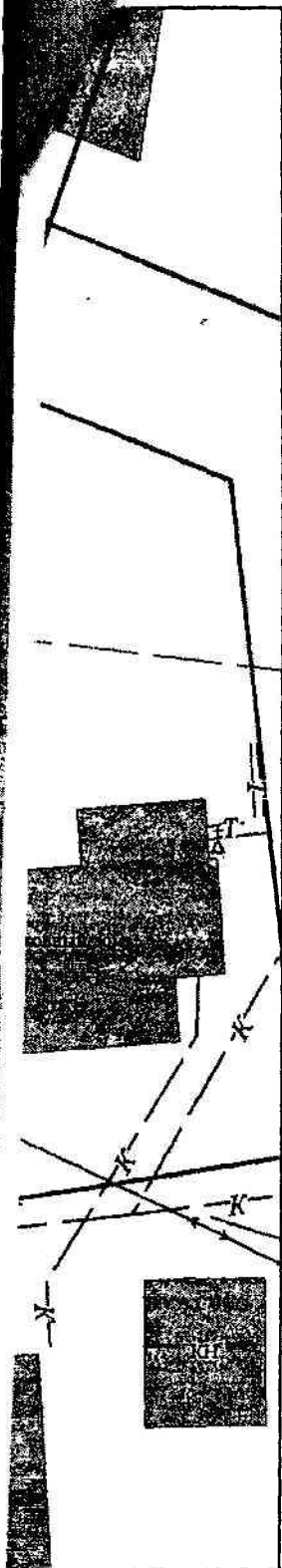
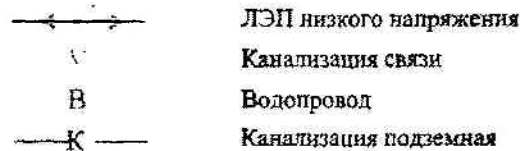
Примечание:

Минимальные отступы от границ земельного участка и место допустимого размещения зданий, строений, сооружений не отображены с учетом размещения защитных зон объектов культурного наследия (пункт 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации")

Границы зон с особыми условиями использования территории:



- охранная зона инженерных коммуникаций;
- весь земельный участок расположен на территории исторической застройки, исторического ландшафта (согласно Правилам землепользования и застройки МО "Янтарный городской округ");
- весь земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Кирха", 1892 г. (см. Приложение 2 ГПЗУ);
- весь земельный участок расположен в зонах объектов культурного наследия местного (муниципального) значения:
  1. "Шлосс-отель", 1870 г;
  2. "Здание кинотеатра", начало XX века;
 (см. Приложение 2 ГПЗУ);
- весь земельный участок расположен в водоохранной зоне Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН);
- информация об ограничениях в использовании земельного участка - см. п. 5,6,7 ГПЗУ.



ЧПЗУ разработан ГБУ КО "Региональный градостроительный центр" 20.05.2019 г. на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования.

Площадь участка 485 кв.м.				Вх. № 2097-н-мфп от 29.04.2019 г.		
				Чертеж градостроительного плана земельного участка (ЧПЗУ) с КН 39:22:010007:1195		
Директор	Папст И.Д.		Российская Федерация, Калининградская область, МО "Янтарный городской округ", пгт. Янтарный, ул. Советская, в районе д. 72	Масштаб	Лист	Листов
Инженер 1 кат.	Добшикова А.С.			1:500	1	1
Должность	Фамилия	Подпись	Родин А.С.	ГБУ КО "Региональный градостроительный центр"		

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:

**О1 - зоны делового, общественного и коммерческого назначения**

Земельный участок расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия. Запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов (Ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

2.1 Решение окружного Совета депутатов VI созыва муниципального образования «Янтарный городской округ» от 25 декабря 2012 года № 26 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в муниципальном образовании «Янтарный городской округ» (в редакции последующих решений)

2.2 Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования:

– см. Приложение 1 ГПЗУ

Условно - разрешенные виды использования:

– 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					
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





**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	198	СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр)
2	Территория исторической застройки, исторического ландшафта	Весь	485	Правила землепользования и застройки МО «Янтарный городской округ» от 25.12.2012 г. № 26
3	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Кирха», 1892 г.	Весь	485	Постановление Правительства Калининградской области № 386 от 06.06.2013 «Об утверждении границ территории и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» (см. Приложение 2 ГПЗУ)
4	Защитная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание «Шлосс-отеля», 1870 г.	Весь	485	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (см. Приложение 2 ГПЗУ)
5	Защитная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание кинотеатра», начало XX века	Весь	485	
6	Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	485	Водный Кодекс Российской Федерации

**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	Территория исторической застройки, исторического ландшафта	см. координаты границ земельного участка		
3	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Кирха», 1892 г.			
4	Защитная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание «Шлосс-отеля», 1870 г.			

5	Защитная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание кинотеатра», начало XX века	
6	Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	

**7. Информация о границах зон действия 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)

Запрос: исх. № 303/ТУ от 14.05.2019 г. – информация о ТУ (о возможности технологического присоединения) не представлена.

(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)

Запрос: исх. № 303/ТУ от 14.05.2019 г. – информация о ТУ (о возможности технологического присоединения) не представлена.

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

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

Решение окружного Совета депутатов муниципального образования «Янтарный городской округ» от 12 марта 2013 г. № 4 «Об утверждении Правил благоустройства территории МО «Янтарный городской округ» (в редакции последующих решений).

**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.).

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования
<p>Развлечение. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: игровых автоматов и танцевальных боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон</p>	4.8	<p>Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка рассчитываются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 (приложение Ж) по видам деятельности. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии. Величина допустимого отступа для вновь проектируемых зданий от красной линии регулирования застройки - не менее 25 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>Кроме игровых зон и размещения игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр. Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2)). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>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 мероприятия)</p>	4.10	<p>Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка рассчитываются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 (приложение Ж) по видам деятельности. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии. Величина допустимого отступа для вновь проектируемых зданий от красной линии регулирования застройки - не менее 25 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2)). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>

<p>Туристическое обслуживание. Туристические пансионаты, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для размещения туристов в них;</p>	5.2.1	<p>Размер земельного участка: предельный размер земельного участка - от 65 кв. м до 80 кв. м на 1 место. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. При проектировании объектов размещения туристических объектов - 3 м. При проектировании объектов размещения туристических объектов - 3 м. При проектировании объектов размещения туристических объектов - 3 м. Величина допустимого отступа здания от красной линии регулирования застройки - не менее 5 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>Кроме размещения детских игровых площадок, необходимо обеспечить обслуживание объектов, размещаемых в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>Специальное обслуживание. Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); - размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; - размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций; благотворительных организаций</p>	3.2	<p>Размер земельного участка: предельный максимальный размер земельного участка - 1000 кв. м. Для объектов связи при численности населения до 9 тыс. человек предельные размеры земельного участка от 700 кв. м до 800 кв. м. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Минимальный отступ от красных линий регулирования застройки для вновь проектируемых зданий - 5 м. В зоне сложившейся жилой застройки при реконструкции объекта возможно совмещение красной линии регулирования застройки с фасадом здания. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещаемых в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>

<p>Бытовое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, похоронные бюро)</p>	<p>3.3</p>	<p>Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка - от 500 кв. м до 800 кв. м. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Минимальный отступ от красных линий регулирования застройки для вновь проектируемых зданий - 5 м. В зоне сложившейся жилой застройки при реконструкции объекта возможно совмещение красной линии регулирования застройки с фасадом здания.</p>	<p>При размещении учитывать границы Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2).</p>
<p>Рынки. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов временного размещения (туризм, отдых, баня), с площадью торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка</p>	<p>4.3</p>	<p>Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка рассчитываются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 (приложение Ж). Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м (кроме предельных этажей). Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по критерию, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии. Величина допустимого отступа для вновь проектируемых зданий от красной линии регулирования застройки - не менее 25 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>При размещении учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий. Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>4.4</p>	<p>Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка для объектов торговли - от 200 кв. м до 250 кв. м на 100 кв. м торговой площади. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий - 5 м. В зоне сложившейся жилой застройки при реконструкции объекта возможно совмещение красной линии регулирования застройки с фасадом здания.</p>	<p>Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные объекты. Без установления санитарно-защитных зон. Максимальная площадь объекта - 500 кв. м. Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38</p>

		Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45	настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия
Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест	4.6	Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка для объектов торговли - от 200 кв. м до 250 кв. м на 100 посадочных мест.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий - 5 м. Отступ от границ застройки с фасадам здания. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45	Количество посадочных мест - до 100 Парковки, необходимые для размещения объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия
Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	Размер земельного участка: предельный размер земельного участка при вместимости гостиницы от 25 до 100 мест - 55 кв. м на 1 место; при вместимости от 100 до 500 мест - 30 кв. м на 1 место. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии. Величина допустимого отступа здания от красной линии регулирования застройки - не менее 5 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45	Не допускается размещение построек вспомогательного назначения со стороны улицы. Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия
Дошкольное, начальное и среднее общее образование: - размещение объектов капитального	3.5.1	Размер земельного участка: предельный размер земельного участка для дошкольных учреждений - 35 кв. м на 1 место при вместимости учреждения свыше 100 мест.	Требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.2660-10

<p>... (раздел II) в тех случаях, когда это предусмотрено проектной документацией.</p> <p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист П33-2)).</p> <p>См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>	<p>... (раздел II) в тех случаях, когда это предусмотрено проектной документацией.</p> <p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист П33-2)).</p> <p>См. проект границ зон объектов культурного наследия</p> <p>... (раздел II) в тех случаях, когда это предусмотрено проектной документацией.</p> <p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист П33-2)).</p> <p>См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>	<p>... (раздел II) в тех случаях, когда это предусмотрено проектной документацией.</p> <p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист П33-2)).</p> <p>См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>Общественное управление.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;</p>	<p>3.8</p> <p>Размер земельного участка: предельный размер земельного участка для вновь строящихся зданий определяется по заданию на проектирование и рассчитывается в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 (приложение Ж).</p> <p>Параметры разрешенного строительства:</p> <p>максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии регулирования застройки - 25 м.</p>	<p>Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные объекты.</p> <p>Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка.</p> <p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист П33-2)).</p> <p>См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>



<p>размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в РФ</p>		<p>Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 10%</p>	
<p>Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства организации, оказывающей</p>	<p>4.5</p>	<p>Размер земельного участка: предельный размер земельного участка для отделений банка - 500 кв. м</p>	<p>Отдельно стоящие или пристроенные объекты. Парковки, необходимые для обслуживания объектов, отведено</p>
		<p>определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Минимальный отступ зданий от красной линии для вновь построенных зданий - 6 м</p>	<p>особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ культурного наследия</p>
<p>строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, - устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); - размещение спортивных баз и лагерей</p>		<p>Размещение объекта определяется утвержденными проектами планировки территории. Параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии. Величина допустимого отступа здания от красной линии регулирования застройки - не менее 5 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45%</p>	<p>автодромов, мотодромов, трамплинов, спортивных сооружений, спортивных стрельбищ, баз и лагерей. Парковки, необходимые для размещения объектов, земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2)). См. проект границ культурного наследия</p>
<p>Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных</p>	<p>2.4</p>	<p>Не предусматривает размещение объектов капитального строительства. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p>	<p>Парковки, необходимые для размещения объектов, земельного участка. Согласно требованиям ст. 31 настоящих Правил (см. карту зон</p>

<p>сооружения в инженерным сетям, находящиеся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования</p>			<p>особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2) См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>Амбулаторно-поликлиническое</p>	3.4.1	<p>Размер земельного участка предельные размеры земельного участка для размещения объектов не менее 20 м</p>	<p>Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные объекты</p>
<p>пункты досмотра, пункты материального обеспечения, пункты питания</p>		<p>Максимальная высота здания (до конька крыши) - 24 м Максимальные отступы от границ земельного участка</p>	<p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории) (лист ПЗЗ-2)</p>
<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)</p>	3.5	<p>Размер земельного участка предельные размеры земельного участка для размещения объектов религиозного обслуживания в соответствии с СНиП по направлению деятельности, а также СП 42.13330.2011 (приложение Ж). Параметры разрешенного строительства: минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий - 25 м. В зоне сложившейся жилой застройки при реконструкции объекта возможно совмещение красной линии регулирования застройки с фасадом здания. Минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормами. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 30, кроме временных объектов</p>	<p>Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные объекты Парковки, необходимые для обслуживания объектов, размещать в границах отведенного земельного участка. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>Культурное развитие. Размещение объектов капитального</p>	3.6	<p>Размер земельного участка: предельные размеры земельного участка рассчитываются по заданию</p>	<p>При размещении учитывать границы и функциональное назначение</p>



<p>Сайковское, Новой дачей</p>		<p>определенного места в допустимого размещения объекта - 5 м.          от границы участка от красной линии для выноса          конструкций объектов от красной линии для выноса          регулирования застройки с фасадом здания.          Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>культурного наследия</p>
<p>Объект размещения на территории          Размещение объектов с          автомобильных моек</p>	<p>2.7.1</p>	<p>Размер земельного участка:          предельный размер земельного участка          для размещения объектов от красной линии для выноса          конструкций объектов от красной линии для выноса          регулирования застройки с фасадом здания - 5 м.          от границы участка от красной линии для выноса          конструкций объектов от красной линии для выноса          регулирования застройки с фасадом здания - 5 м.          Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45</p>	<p>Без размещения автомобильных          моек. Встроенно-пристроенно          размещение объектов от красной          линии для выноса конструкций          объектов от красной линии для выноса          регулирования застройки с          фасадом здания. Параметры          размещения объектов от          красной линии для выноса          конструкций объектов от          красной линии для выноса          регулирования застройки с          фасадом здания. См. проект          границ зон объектов          культурного наследия</p>

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<p>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<p>Код вида</p>	<p>Параметры разрешенного использования</p>	<p>Ограничения использования</p>
<p>Санаторная деятельность.          Размещение санаториев и          профилакториев, объектов для          оказания услуги по лечению и          оздоровлению населения;          обустройство лечебно-оздоровительных          местностей (пляжи, бьюеты, места добычи          целебной грязи);          размещение лечебно-оздоровительных</p>	<p>9.2.1</p>	<p>Размер земельного участка:          предельный размер участка          для размещения объектов от красной          линии для выноса конструкций          объектов от красной линии для выноса          регулирования застройки с          фасадом здания - от 70 до 100 кв. м,          при размещении в городской черте          возможно уменьшение площади          земельного участка, но не более чем          на 10%.          В соответствии с нормами СП          42.13330.2011 (приложение Ж,          раздел 9), СП 158.13330.2014.</p>	<p>Отдельно стоящие или встроенно-          пристроенно размещаемые объекты          размещения объектов от красной          линии для выноса конструкций          объектов от красной линии для выноса          регулирования застройки с          фасадом здания. При          встроенно-пристроенном          размещении указанных объектов          предельные размеры земельного</p>

<p>тагерей</p>	<p>в границах действующих курортных поселков, расположенных в пределах населенных пунктов, проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами.</p>	<p>Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил</p>
<p>Стационар по оказанию медицинской помощи</p>	<p>3.1.2 Размер земельного участка</p> <p>4223330 кв. м</p> <p>Высота здания по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами.</p>	<p>Оценочно-стоимостные или встроено-проектные</p>
<p>Оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи</p>	<p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Минимальный отступ зданий от красной линии для проектируемых зданий - 25 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 45%</p>	<p>размещение указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. Согласно требованиям ст. 38 настоящих Правил (см. карту зон с особыми условиями использования территории (лист ПЗЗ-2). См. проект границ зон объектов культурного наследия</p>
<p>Коммунальное обслуживание Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:</p>	<p>предельные размер земельного участка определяется с учетом требований СП 42.13330.2011 (разделы 11, 12) и в соответствии с НИП по направлению деятельности. Параметры разрешенного строительства:</p>	<p>и функциональное назначение смежных территорий. Кроме размещения гаражей и мастерских по хранению и ремонту</p>

<p>услуг связи (в том числе услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p> <p>в том числе объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p>	<p>объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p> <p>Минимальные расстояния между объектами размещения зданий, сооружений, объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p>	<p>объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p> <p>Согласно условиям использования территории (см. карту зон с особыми условиями использования территории от ПЗЗ-2).</p>
<p>оборудования, используемого для проведения азартных игр и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон</p>	<p>объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м. Для пристроенных объектов при соответствующем согласовании допускается размещение без отступа от красной линии. Величина допустимого отступа для вновь проектируемых зданий от красной линии регулирования застройки - не менее 25 м. Максимальный процент застройки от площади земельного участка - 10%</p>	<p>объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи), а также объектов, предназначенных для размещения объектов, связанных с оказанием услуг связи (в том числе объектов, связанных с оказанием услуг сотовой связи).</p> <p>Согласно условиям использования территории (см. карту зон с особыми условиями использования территории от ПЗЗ-2).</p> <p>См. проект границ зон объектов культурного наследия.</p>

ИП  
ОБ  
ИДИ  
ДЕЛАС

Директору  
Государственного бюджетного  
предприятия Калининградской  
области «Региональный  
градостроительный центр»  
И.Д. Папсту

Уважаемый И.Д. Данилович!

Ваше  
дело

от  
№

градостроительного плана земельного участка № 1195 Служба государственной охраны Калининградской области (далее – Служба)

земельного участка № 1195

на территории

кадастровым номером 39:22:010007:1195, Калининградская область, МО Калининградский район, д. Советская, в районе д. 72, объекты культурного наследия, границы на момент оставления настоящего

земельного участка № 1195

полностью

кадастровым номером 39:22:010007:1195 полностью заняты объектами и хозяйственной деятельности

объекты культурного наследия

Кирха

культурного значения Кирха (архитектор Калининградская область, посёлок Янтарный, улица Янтарная, д. 1) и объекты культурного наследия, указанных в пункте 2 настоящего плана, использования земель и земельных участков в их границах, на территории Калининградской области от территории и зон охраны объектов культурного наследия, находящихся на территории Калининградской области, в границах территории застройки земель и градостроительных

кадастровым номером 39:22:010007:1195

полностью

кадастровым номером 39:22:010007:1195 полностью заняты объектами культурного наследия:

4.1. ... урного  
... год,  
Советско-...  
4.2. ... урного  
... X ве  
Советско-...  
5. В ... с п  
3-ФЗ ... тах ку  
... Федер  
... в  
... и  
... ов ка  
... пар  
... тьств

... (муниципального) значения «Здание  
... область, посёлок Янтарный, улица  
... (муниципального) значения «Здание  
... область, посёлок Янтарный, улица  
... 34.1 Федерального закона от 25.06.2002  
... (памятниках истории и культуры)  
... защитных зон объектов культурного  
... обеспечения сохранности объектов  
... связей (панорам) запрещаются  
... ельства и их реконструкция, связанная  
... количества этажей, площади), за  
... линейных объектов.

С уважением,  
... (Имя)

Е.А. Маслов