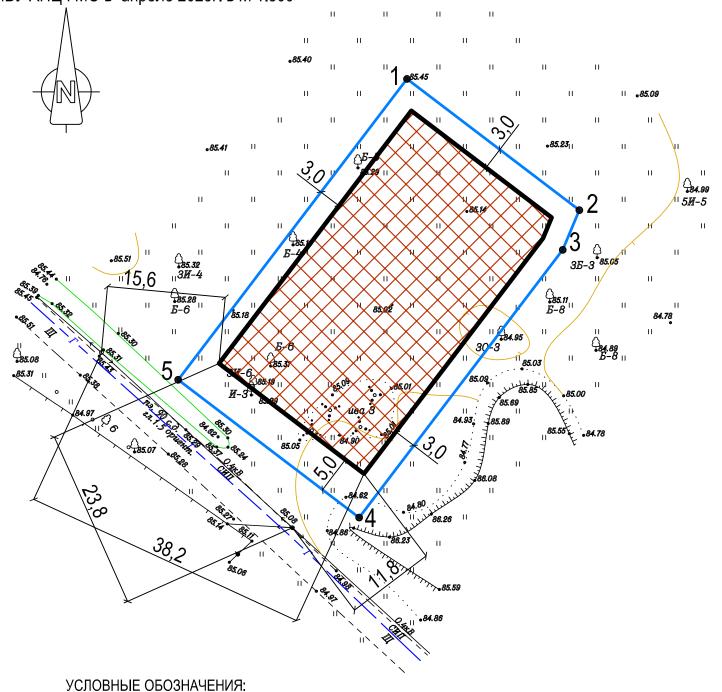
# Градостроительный план земельного участка

	градостроительной деятельности Администрации	Гатчинского муниципального округа Ленинградской области
<u>Р</u> Ф - 4 7 - 5 -	0 6 - 0 - 0 0 - 2	2025-0318-0
Заявления Комитета по упрасобласти ВН-1024/2025 от 17.	03.2025	о муниципального округа Ленинградской
(реквизиты заявления правообладателя земельн Федерации с указанием ф. и. о. заявите	ого участка иного лица в случаях, предусмотренных ча ля— физического лица, либо реквизиты заявления и н градостроительного плана земельного учас	астями 1.1. и 1.2 ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской наименование заявителя — юридического лица о выдаче стка)
Местонахождение земельного у		
	<b>Пенинградская область</b> (субъект Российской Федерации)	,
	Гатчинский муниципальный	округ
	(муниципальный район или городской окр	руг)
	<b>с. Орлино, ул. Полевая, 3/у</b> (поселение)	/4
Описание границ земельного уч	ластка:	
Обозначение		ерных точек в системе координат,
(номер)		о государственного реестра недвижимости
характерной точки	X	Y
1	362217.51	2201860.83
2	362200.16	2201883.63
3	362194.91	2201881.43
4	362159.50	2201854.49
5	362177.72	2201830.55
Объекты капитального строи Информация о границах зоны п. в соответствии с утвержденным	в границах земельного участка объ ительства отсутствуют панируемого размещения объекта на проектом планировки территории поект планировки территории не	капитального строительства (при наличии)
	_	
Обозначение (номер) характерной точки	используемой для ведения Единого	герных точек в системе координат, о государственного реестра недвижимости
	X	Y
участок расположен в границах т (или) проект межевания территор	ерритории, в отношении которой ути	ания территории в случае, если земельный верждены проект планировки территории и не утверждена
		ии которой утверждены проект планировки территории
	емельного участка в границах тер	рритории, в отношении которой принято ор о комплексном развитии территории
(указывается в случае, если земельный участок ра	асположен в границах территории в отношении которо заключен договор о комплексном развитии терр	й принято решение о комплексном развитии территории и (или) оитории)
Градостроительный градост, план подготовлен Комитет по архитектуре и градмстру ительной (прозналичности		седатель Комитета по архитектуре и пистрации Гатчинского муниципального пого лица, наименование органа)  Медведева Н.С.  (расшифровка подписи)
Дата выдачи (дд.мм.ггг		

# ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической съемке, выполненной МБУ АПЦ ГМО в апреле 2025г. в М 1:500



580 576 576 576

Обозначение (номер)	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого				
Характерной	государственного ре	естра недвижимости			
точки	X	Υ			
1	362217.51	2201860.83			
2	362200.16	2201883.63			
3	362194.91	2201881.43			
4	362159.50	2201854.49			
5	362177.72	2201830.55			

место расположения земельного участка

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОКРУЖЕНИИ СМЕЖНО РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН) М 1:5 000

Площадь земельного участка: 1500 кв.м.

- Строительство в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения возможно при согласовании с балансодержателями сетей, либо при выносе сетей за пределы пятна застройки.

 обозначение границы земельного участка и номеров поворотных точек

границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального

минимальный отступ от границы земельного участка

строительства

- Строительство(реконструкция) объекта капитального строительства выполнять в соответствии с Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. от 18.07.2013) «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

					2025	ГП МЗ 280	/25		
Изм.	Кол. уч	Лист	ΝДок	Подпись	Дата	Ленинградская область, Гатчинск с Орлино, ул Полевая,	кий муни 3/у 74	ципальнь	ій округ,
Cocm	павил	Егорова	0. B.	Epo	22.04	Градостроительный план	Стадия	Лист	Листов
Пров	Верил	Добряги	на АСС	Doop	22.04	' земельного участка 47: 23: 0902002: 611	П	1	1
Н. ко	онтр.					Чертеж градостроительного плана Масштаб 1: 500	٨	1БУ АПЦ Г	МО

#### 1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе

1: \_- Информация отсутствует

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

## 22.04.2025г. МБУ «Архитектурно-планировочный центр» Гатчинского муниципального округа

(дата, наименование организации)

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 Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки МО Дружногорское городское поселение, утвержденные решением совета депутатов МО Дружногорское городское поселение от 26.06.2013 № 24. Правила землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории, утвержденные Приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 14.02.2025 №11.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками
- Личное подсобное хозяйство (с правом строительства индивидуального жилого дома)
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Пожарные водоемы
- Для ведения огородничества (разрешается предоставление земельных участков из состава земель, которые по параметрам минимальной площади не допускается использовать в целях индивидуального жилищного строительства).

# Условно разрешённые виды разрешенного использования

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общей площади)
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Ведение сельского хозяйства (сенокосы, пастбища)
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Разворотные площадки (кольцо) сельского пассажирского транспорта
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Водозаборные скважины

– Объекты инженерной защиты населения от ЧС

## Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.), летние гостевые домики, беседки, семейные бани, надворные туалеты
- Гаражи или стоянки 1-3 места
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
- Причалы, сооружения для хранения плавучих средств
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Сады, огороды
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- 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:

Пр	едельные (м	инимальные	Минимальные	Предель-	Макси-	Требова-	Иные
и (ил	и) максимал	тьные) размеры	отступы от границ	ное	мальный	ния	показатели
земелі	ьного участ	ков, в том числе	земельного участка	количест-	процент	к архи-	
их площадь			в целях определе-	во	застройки	тектур-	
			ния мест допусти-	этажей и	в грани-	ным	
			мого размещения,	(или)	цах	решениям	
			строений,	предель-	земельно-	объектов	
			сооружений,	ная	го участ-	капи-	
			за пределами кото-	высота	ка, опре-	тального	
			рых запрещено	зданий,	деляемый	строи-	
			строительство зда-	строений,	как от-	тельства,	
			ний, строений, со-	сооруже-	ношение	располо-	
			оружений	ний	суммар-	женным в	
					ной пло-	границах	
					щади зе-	террито-	
					мельного участка,	рии исто- рического	
					которая	поселе-	
					может	ния феде-	
					быть за-	рального	
					строена,	или ре-	
					ко всей	гиональ-	
					площади	ного зна-	
					земельно-	чения	
					го участ-		
					ка		
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина,	Ширина,	Площадь, м <sup>2</sup> или					
M	M	га					
Без ог-	Без огра-	Минимальный	Минимальный от-	Без огра-	Без огра-	Без огра-	Максимальный ко-
раниче-	ничений	размер земельного	ступ жилых зданий	ничений	ничений	ничений	эффициент застрой-
ний		участка 0,1га	от красной линии				ки 20%
		Минимальный	улиц 5м				Требования к пара-
		размер ранее пре-	Минимальный от-				метрам сооружений
		доставленного	ступ жилых зданий				и границам земель-
		земельного участ-	от красной линии				ных участков в со-
		ка 0,06га	проездов 3м				ответствии со сле-
	Максимальный		Минимальное рас-				дующими докумен-
		размер земельного					тами: СП 42 12220 2011
		участка для инди-	венных построек до				- СП 42.13330.2011
		_	красных линий улиц				«Градостроительст- во. Планировка и
		лищного строи- тельства 0,15га	5м Минимальное рас-				во. Планировка и застройка городских
		Максимальный	стояние от окон жи-				и сельских поселе-
		размер земельного	лых помещений до				ний» (актуализиро-
		участка для лич-	стен дома и хозяй-				ванная редакция
		ного подсобного	ственных построек				СНиП 2.07.01-89*);
	l	пото подеобного	J. Seimbir noerpook	I	l		2.07.01 07 ),

	٦ ١	l i	L GH H 2 00 01 00 1
хозяйства 0,20га	на соседних земель-		- СНиП 2.08.01-89*
Максимальный	ных участках 6м		«Жилые здания»;
размер ранее пре-	Минимальное рас-		- СП 54.13330.2011
доставленного	стояние от границы		«СНиП 31-01-2003
земельного участ-	участка до стены		Здания жилые мно-
ка для ведения	жилого дома 3м		гоквартирные»;
личного подсоб-	Минимальное рас-		- СанПиН 2.1.2.2645-
ного хозяйства	стояние от границы		10 «Санитарно-
0,25га	участка до хозяйст-		эпидемиологические
	венных построек 4м		требования к усло-
	Минимальное рас-		виям проживания в
	стояние от границы		жилых зданиях и
	участка до хозяйст-		помещениях»;
	венных построек 1м		- СП 30-102-99
			«Планировка и за-
			стройка территорий
			малоэтажного жи-
			лищного строитель-
			ства»;
			- «Региональные
			нормативы градо-
			строительного про-
			ектирования Ленин-
			градской области»;
			- другие действую-
			щие нормативы и
			технические регла-
			менты *

<sup>\*</sup> При реконструкции, реставрации и капитальном ремонте зданий и сооружений, являющихся памятниками истории и культуры, кроме требований, указанных в действующих нормативах, следует учитывать требования законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры (Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В случае нового строительства на территориях памятников истории и культуры проектирование следует вести на основании планового задания, выданного Департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Ленинградской области.

К усадебным домам допускается пристраивать помещения для скота и птицы при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. Эти помещения должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 метров от входа в дом.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

1 ' ' ' 1								
Причины отне-	Реквизи-	Требова-	Требова	ния к параметрам с	бъекта	Требования к раз	змещению	
сения земель-	ты акта,	ния к ис-	капит	гального строитель	ства	объектов капит	гального	
ного участка к	регули-	пользо-				строитель	ства	
виду земельно-	рующего	ванию	Предель-	Максимальный	Иные	Минимальные	Иные тре-	
го участка, на	исполь-	земель-	ное коли-	процент застрой-	требова-	отступы от гра-	бования к	
который дейст-	зование	ного уча-	чество	ки	ния к па-	ниц земельного	размеще-	
вие градо-	земель-	стка	этажей и	в границах	раметрам	участка в целях	нию объ-	
строительного	ного уча-		(или) пре-	земельного уча-	объекта	определения	ектов ка-	
регламента не	стка		дельная	стка, определяе-	капи-	мест допустимо-	питально-	
распространя-			высота	мый как отноше-	тального	го размещения	го строи-	
ется или для			зданий,	ние суммарной	строи-	зданий, строе-	тельства	
которого гра-			строений,	площади земель-	тельства	ний, сооруже-		
достроитель-			сооруже-	ного участка, ко-		ний, за предела-		
ный регламент			ний	торая может		ми которых за-		
не устанавли-				быть застроена,		прещено строи-		
вается				ко всей площади		тельство зданий,		
				земельного уча-		строений, со-		
				стка		оружений		
1	2	3	4	5	6	7	8	
-	-	-		-	-	-	-	

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в

границах особо охраняемой природной территории:

траницах ос	раницах осооо охраняемой природной территории.									
Причины	Рекви-	Рекви-		Зониро	ование ос	обо охраня	емой природно	ой терри	тории (да/нет)	
отнесения	ЗИТЫ	ЗИТЫ	Функ	Виды ра	зрешен-	Требования к параметрам объ-			Требования к разме-	
земельного	Поло-	утвер-	цио-	ного исп	ользова-	екта капи	тального стро	итель-	щению объекто	ов капи-
участка к	жения	жден-	наль-	ния зем	ельного		ства		тального строи	тельст-
виду зе-	об	ной до-	ная	уча	стка				ва	
мельного	особо	кумен-	зона							
участка для	oxpa-	тации		Основ-	Вспо-	Предель-	Максималь-	Иные	Минимальные	Иные
которого	няе-	по пла-		ные	мога-	ное ко-	ный процент	тре-	отступы от	требо-
градо-	мой	нировке		виды	тельные	личество	застройки в	бова-	границ зе-	вания
строитель-	при-	терри-		разре-	виды	этажей и	границах	ния к	мельного уча-	к раз-
ный регла-	род-	тории		шенно-	разре-	(или)	земельного	пара-	стка в целях	меще-
мент не	ной			го ис-	шенно-	предель-	участка, оп-	мет-	определения	нию
устанавли-	терри-			пользо-	го ис-	ная вы-	ределяемый	рам	мест допус-	объек-
вается	тории			вания	пользо-	сота зда-	как отноше-	объ-	тимого раз-	TOB
					вания	ний,	ние суммар-	екта	мещения зда-	капи-
						строений,	ной площа-	капи-	ний, строе-	таль-
						сооруже-	ди земель-	таль-	ний, сооруже-	НОГО
						ний	ного участ-	НОГО	ний, за преде-	строи-
							ка, которая	строи	лами которых	тель-
							может быть	тель-	запрещено	ства
							застроена,	ства	строительство	
							ко всей		зданий,	
							площади		строений, со-	
							земельного		оружений	
							участка			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

•	1	~~		
4	1	Ооъекты	капитального	строительства

No.	Не имеется ,	Не имеется	,
	(согласно чертежу(ам)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая плои	цадь,
	градостроительного плана)	площадь застройки)	
инве	ентаризационный или кадастровы	ый номер, <i>Не имеется</i>	
	Объекты, включенные в единый рии и культуры) народов Россий	государственный реестр объектов культурного наследи	я (памятников
$N_{\underline{0}}$	Информация отсутствует ,	Информация отсутствует	,
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь зас	тройки)
		Информация отсутствует	
	(наименование органа государствени	ной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследи в реестр, реквизиты этого решения)	R
реги	страционный номер в реестре	Информация отсутствует от	
			(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается

осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информа	Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории							
Объекты	коммунальн	ой	Объекть	и транспорти	юй	Объекть	и социально	й
инфра	аструктуры		инфр	аструктуры		инфра	структуры	
Наименование	Единица	Расчет-	Наименование	Единица	Расчет-	Наименование	Единица	Расчет-
вида объекта	измерения	ный по-	вида объекта	измерения	ный по-	вида объекта	измере-	ный по-
		казатель			казатель		кин	казатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	ı	ı				ı	-

Информация	Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности							
Объекты ком	имунально	рй	Объекты транспортной			Объекты социальной		
инфрастр	уктуры		инфрастр	уктуры		инфраструктуры		
Наименование	Едини-	Расчет-	Наименование	Едини-	Расчет-	Наименование	Едини-	Расчет-
вида объекта	ца из-	ный	вида объекта	ца из-	ный	вида объекта	ца из-	ный по-
	мере-	показа-		мере-	показа-		мерения	казатель
	ния	тель		ния	тель			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 Информация отсутствует

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок

полностью или частично расположен в	границах таких зон:
Наименование зоны с особыми условия-	Перечень координат характо

Наименование зоны с особыми условия-	Перечень координат характерных точек в системе координат, используе-		
ми использования территории	мой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
с указанием объекта, в отношении кото-	Обозначение (номер)	X	Y
рого установлена такая зона	Характерной точки		
1	2	3	4
Информация отсутствует	-	-	-

#### 7. Информация о границах публичных сервитутов

# Информация отсутствует

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

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

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

# АО «Коммунальные системы Гатчинского района»

Возможность подключения (технического присоединения) к инженерным сетям отсутствует.

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

Правила благоустройства территории муниципального образования Дружногорского городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Дружногорское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 14.09.2022 №22.

#### 11. Информация о красных линиях:

#### Информация отсутствует

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

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

## Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены

N	Требования к архитектурно-градостроительному облику объ-	Показатель
	екта капитального строительства	
1	2	3
-	•	-

