

Градостроительный план земельного участка

Зарегистрирован в комитете по архитектуре и градостроительной деятельности Администрации
Гатчинского муниципального округа Ленинградской области

N																										
Р	Ф	-	4	7	-	5	-	0	6	-	0	-	0	0	-	2	0	2	5	-	0	8	6	9	-	0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявления Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального округа Ленинградской области от 18.08.2025 №ВН-3776/2025

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

Гатчинский муниципальный округ

(муниципальный район или городской округ)

г. Коммунар, Территория Промзона-3, з/у 18

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	400513.52	2220116.06
2	400338.68	2219818.85
3	400225.96	2219975.62
4	400515.81	2220137.19

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 47:24:0103002:394

Площадь земельного участка 33333 кв.м

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)

Проект планировки территории не утвержден.

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

Документация по планировке территории не утверждена.

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

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитет по архитектуре и градостроительной деятельности

М.П. 

(при наличии)

Дата выдачи

Иванова Екатерина Анатольевна Председатель Комитета по архитектуре и градостроительной деятельности Администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

Иванова Е.А.

(расшифровка подписи)

(ДД.ММ.ГГГГ)

ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

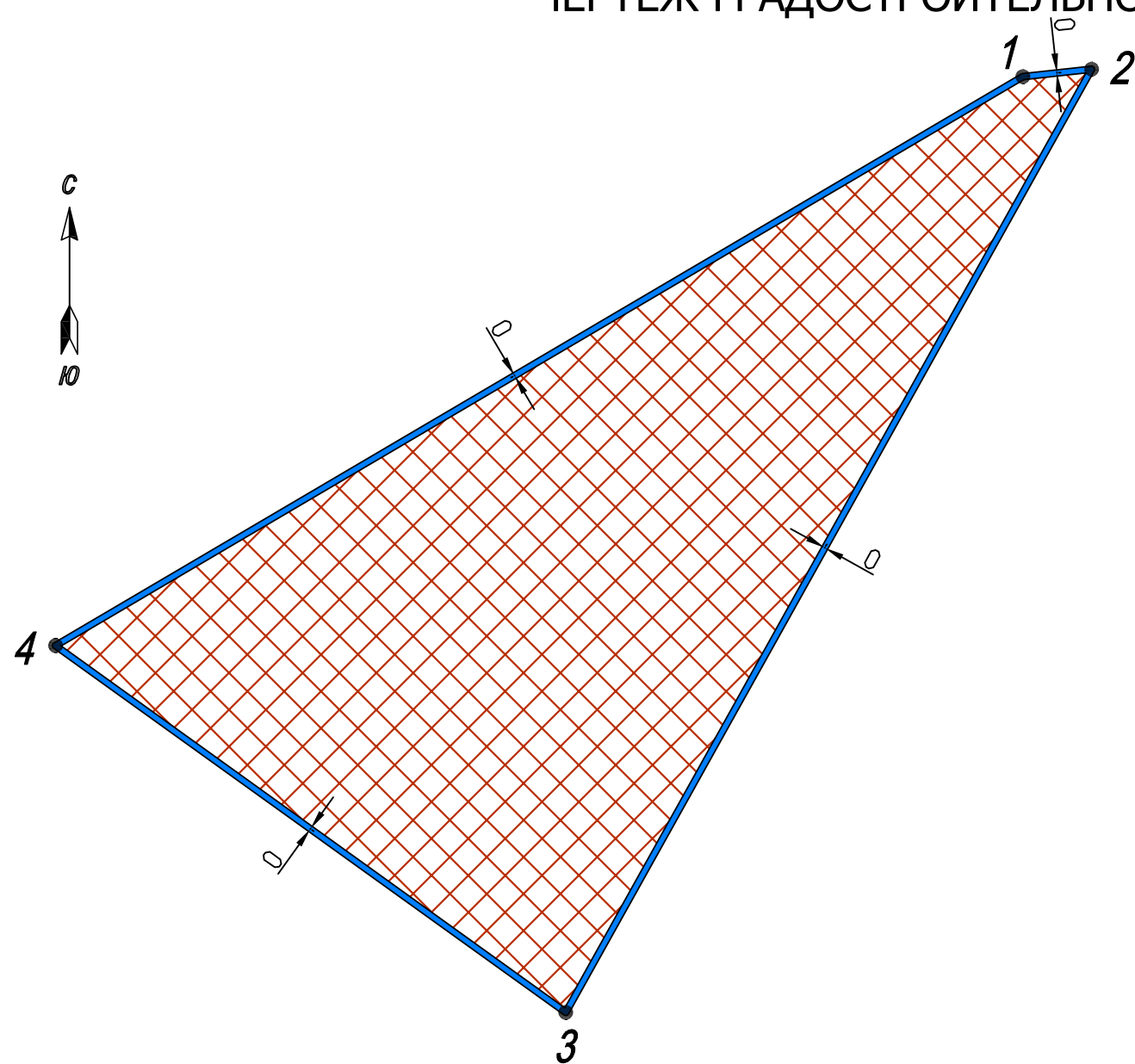
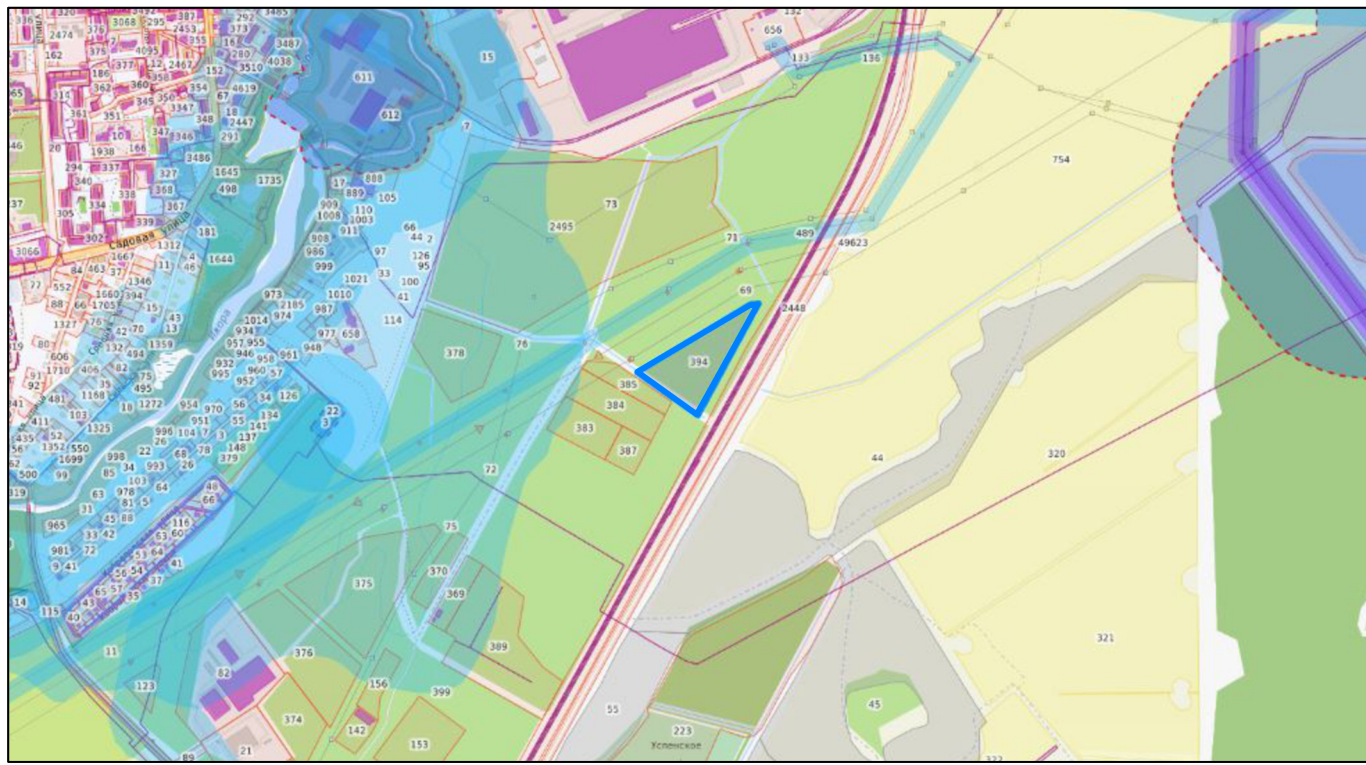


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков М 1:20000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- обозначение границы земельного участка по данным из ЕГРН и номеров характерных точек участка
- минимальный отступ от границы земельного участка*
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства

ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.305 (по данным ЕГРН)
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.306 (по данным ЕГРН)
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.294 (по данным ЕГРН)
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер границы: 47:00-6.307 (по данным ЕГРН)

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	400513.52	2220116.06
2	400338.68	2219818.85
3	400225.96	2219975.62
4	400515.81	2220137.19

Площадь земельного участка: 33333 кв.м

Примечания:
*Для каждого вида разрешённого использования земельного участка минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства установлены индивидуально и указаны в разделе 2.3
- Источники информации для подготовки градостроительного плана земельного участка соответствуют установленным пунктом 2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ. Топографическая основа отсутствует в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и не предоставлена заявителем по собственной инициативе.
- Строительство в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения возможно при согласовании с балансодержателями сетей, либо при выносе сетей за пределы пятна застройки.
- 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 917/25			
						Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, г. Коммунар, Территория Промзона–3, з/у 18			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.Док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка 47: 24: 0103002: 394	Стадия	Лист	Листов
Составил	Добрягина А.С.			15.09	П		1	1	
Проверил	Добрягина А.С.			15.09		Чертеж градостроительного плана Масштаб 1: 2000	МБУ АПЦ ГМО		
Н. контр.									

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

1: _____ выполненной

Информация отсутствует

(дата, наименование организации, подготовившей
топографическую основу)

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

15.09.2025 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

ТП.3 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 300 метров. 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 город Коммунар, утвержденные Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2023 №212 (редакции приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 №70).

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2	Бытовое обслуживание	3.3
3	Проведение научных исследований	3.9.2
4	Проведение научных испытаний	3.9.3
5	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
6	Приюты для животных	3.10.2
7	Деловое управление	4.1
8	Служебные гаражи	4.9
9	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
10	Автомобильные мойки	4.9.1.3
11	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
12	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
13	Производственная деятельность	6.0
14	Легкая промышленность	6.3
15	Пищевая промышленность	6.4
16	Строительная промышленность	6.6
17	Энергетика	6.7
18	Связь	6.8
19	Склады	6.9
20	Складские площадки	6.9.1
21	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
22	Железнодорожные пути	7.1.1
23	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
24	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
25	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
26	Трубопроводный транспорт	7.5
27	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
28	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
29	Улично-дорожная сеть	12.0.1
30	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
31	Хранение автотранспорта	2.7.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
32	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
33	Общественное питание	4.6
34	Служебные гаражи	4.9

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м или га					
Без ограничений	Без ограничений	Без ограничений	<u>2.7.1, 3.3, 3.4.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 6.0, 6.2.1, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11, 7.1.2, 7.2.2</u> – 3м <u>3.1.1, 7.5, 8.3</u> - Не подлежат установлению	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м <u>3.9.2, 3.9.3, 6.0, 6.2.1, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11</u> – 24м <u>2.7.1, 3.3, 3.4.1, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.6, 7.1.2, 7.2.2</u> – 18м <u>4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4</u> – 6м <u>3.1.1, 7.5, 8.3</u> - Не подлежат установлению Максимальная этажность зданий, строений, сооружений <u>2.7.1, 3.9.2, 3.9.3, 4.1 - 3</u> <u>3.3, 3.4.1, 3.10.1, 3.10.2, 4.6, 4.9.1.1, 4.9.1.4 - 2</u> <u>4.9, 4.9.1.3</u> <u>3.1.1, 6.0, 6.2.1, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 8.3</u> - Не подлежат установлению	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка <u>2.7.1, 3.3, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 6.0, 6.2.1, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11, 7.1.2, 7.2.2</u> – 60% <u>3.1.1, 7.5, 8.3</u> - Не подлежат установлению	Без ограничений	Максимальный размер санитарно-защитной зоны, 300м

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](#)):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего исполнение обязанностей землепользователя земельного участка	Требования к объектам	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			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	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
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:

[illegible]

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

3.1. Объекты капитального строительства

N Не имеется, Не имеется,
(согласно чертежу(ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер, Не имеется,

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ Информация отсутствует, Информация отсутствует
(согласно чертежу(ам) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь
градостроительного плана) застройки)
Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
регистрационный 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:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
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 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет «33333» кв.м Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.305 (по данным ЕГРН),

- площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет «33333» кв.м Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.306 (по данным ЕГРН),

- площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет «33333» кв.м Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.294 (по данным ЕГРН),

- площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет «33333» кв.м Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.307 (по данным ЕГРН).

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 5.09.2011 № 743 (редакция 27.09.2011),

Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории», Воздушного Кодекса Российской Федерации, статья 47 Воздушного Кодекса РФ. Приаэродромная территория (в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 191-ФЗ)

1. Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

3. На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

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 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	2	3	4
Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.305 (по данным ЕГРН)	-	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.306 (по данным ЕГРН)	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.294 (по данным ЕГРН)	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» Реестровый номер: 47:00-6.307 (по данным ЕГРН)	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов*Информация отсутствует*

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

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

-

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

ГУП «Водоканал Ленинградской области»

Возможность подключения (технического присоединения) к инженерным сетям отсутствует.

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

Правил благоустройства территории муниципального образования город Коммунар утверждены Решением Совета депутатов муниципального образования город Коммунар от 25.10.2017 № 42 «Об утверждении (с изменениями от 21.06.2023 №23).

11. Информация о красных линиях:*Информация отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для 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 объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-

Прошито 9 листов

Подпись

