



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 19 декабря 2016 г. № 1403

**Об утверждении градостроительного плана земельного участка**

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 10 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16 (с изменениями):

1. Утвердить градостроительный план земельного участка № RU475063100045-2016 с кадастровым номером 47:23:0521002:694, площадью 2208 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское сельское поселение, дер. Красницы, Курортный проспект, участок № 101, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома высотой 3-4 этажа включительно (согласно приложению).

2. Направить в администрацию Гатчинского муниципального района Ленинградской области настоящее распоряжение и градостроительный план земельного участка.

3. Администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области обеспечить размещение градостроительного плана земельного участка №RU475063100045-2016 в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Заместитель председателя комитета

В.А. Дёмин



# Градостроительный план земельного участка

Градостроительный план земельного участка

№

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R | U | 4 | 7 | 5 | 0 | 6 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | - | 2 | 0 | 1 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

**Заявления генерального директора ООО «Гатчинская гольф-деревня»**

**Осетровой Натальи Александровны от 28.11.16 № 447/1116 (вх. от 07.12.16 № 7578-20**

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

**Ленинградская область**

(субъект Российской Федерации)

**Гатчинский муниципальный район**

(муниципальный район или городской округ)

**Сусанинское сельское поселение, д. Красницы, просп. Курортный, уч. 101**

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка **47:23:0521002:694**

Описание местоположения границ земельного участка: **с северо-востока – земли общего пользования ООО «Гатчинская гольф-деревня», с юго-востока – земельный участок №106 по просп. Курортный, с юго-запада – земли общего пользования ООО «Гатчинская гольф-деревня», с северо-запада – земельный участок №98 по просп. Курортный**

Площадь земельного участка **2208 кв.м.**

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке **в пределах места допустимого размещения объекта капитального строительства в соответствии с чертежом градостроительного плана земельного участка**

План подготовлен **МБУ «Архитектурно-планировочный центр» Гатчинского муниципального района**

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



Представлен

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

(дата)

Приложение к распоряжению  
комитета по архитектуре и  
градостроительству  
Ленинградской области  
от 19 декабря 2016 № 1403



# ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

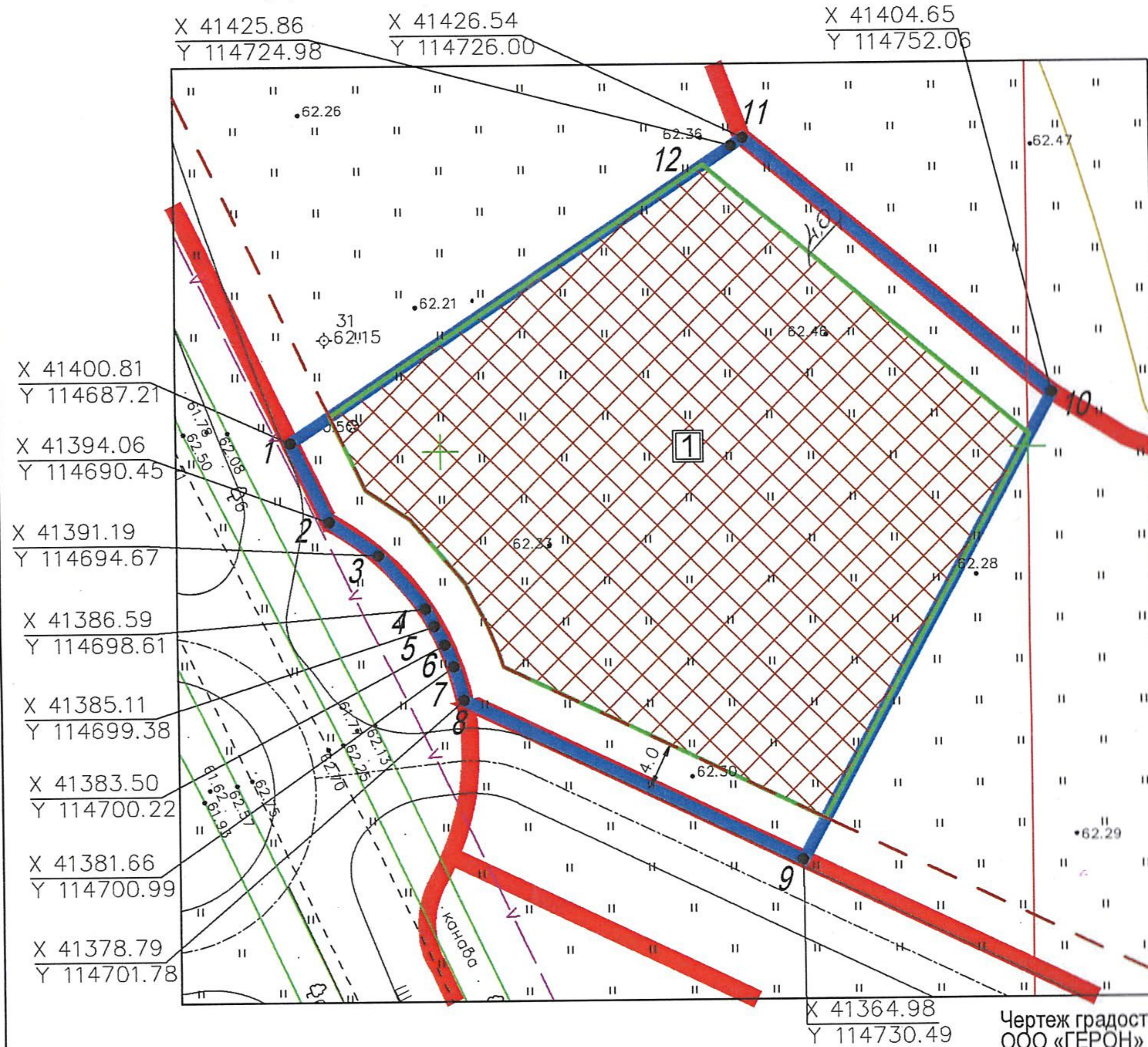
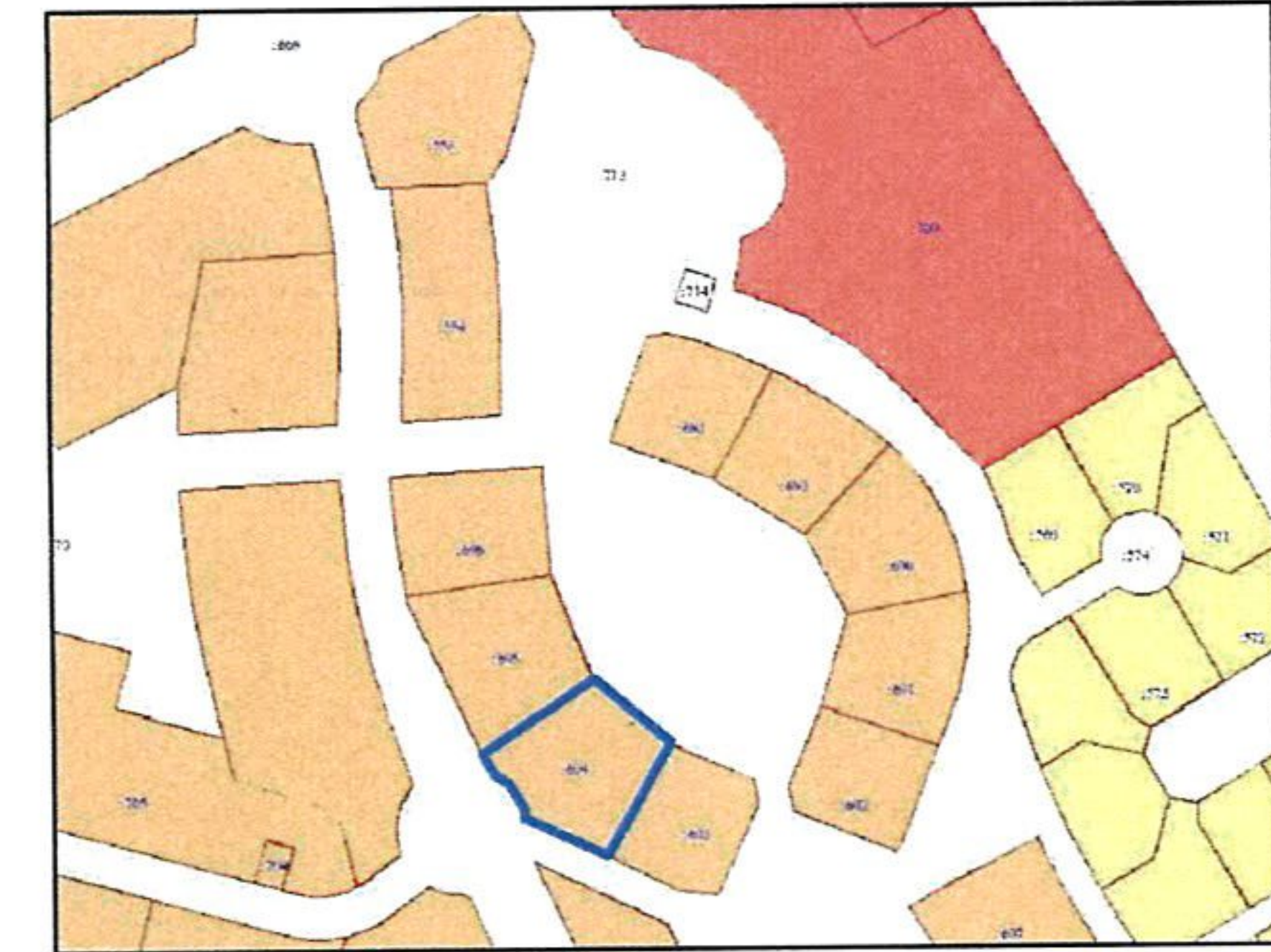


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков М 1:5000



- место расположения земельного участка

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- красная линия
- граница участка
- ось дороги
- линия застройки
- места допустимого размещения объектов капитального строительства

Площадь земельного участка: 2208 кв.м.

**Примечания:**

Строительство жилого дома выполняется 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»).

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической съемке, выполненной ООО «ГЕРОН» в ноябре 2016г. в М 1:500

|           |         |      |        |         |   |   |        |      |        |
|-----------|---------|------|--------|---------|---|---|--------|------|--------|
|           |         |      |        |         | 2016  | ГП-04/16                                  |        |      |        |
|           |         |      |        |         | Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское СП, д. Красницы, просп. Курортный, уч. 101 |   |        |      |        |
| Изм.      | Кол.уч. | Лист | Н.Док. | Подпись | Дата  | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
|           |         |      |        |         |   |   | П      | 1    | 1      |
|           |         |      |        |         | Чертеж градостроительного плана земельного участка  |   |        |      |        |
|           |         |      |        |         | Масштаб 1:500   |   |        |      |        |
| Н. контр. |         |      |        |         |   | МБУ АПЦ ГМР                               |        |      |        |



## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

М 1:500 (масштаб)

Градостроительный план земельного участка создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства<sup>2,3</sup>

Градостроительный план земельного участка, предназначенного для строительства, реконструкции линейного объекта и подготавливаемый в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 17; № 30, ст. 3122; 2006, № 1, ст. 17; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 21, ст. 2455; № 49, ст. 6071; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3604; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3611; № 48, ст. 5723; № 52, ст. 6419, 6427; 2010, № 31, ст. 4209; № 40, ст. 4969; № 52, ст. 6993; 2011, № 13, ст. 1688; № 30, ст. 4563, 4594; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866; № 30, ст. 4072; № 52, ст. 6976; 2014, 3 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9, 38, 52, 72; № 9, ст. 1195; № 10, ст. 1418; № 17, ст. 2477, № 27, ст. 3951; № 29, ст. 4347, ст. 4376; 2016, № 1, ст. 22), создается на основании картографического материала, выполненного в масштабе: 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:500 000. При подготовке картографического материала необходимо руководствоваться требованиями федерального/регионального законодательства<sup>4</sup>

Площадь земельного участка 2208 кв. м<sup>2,3,4</sup>

На чертеже градостроительного плана земельного участка указываются:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)<sup>2,4</sup>;
- границы земельного участка с координатами характерных точек<sup>2,3,4</sup>;
- красные линии<sup>2,3,4</sup>;
- обозначение и экспликация существующих (на дату формирования градостроительного плана) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства и их кадастровые (иные) номера по порядку<sup>2,4</sup>;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство<sup>2,4</sup>;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии);
- места допустимого размещения объекта капитального строительства<sup>2,4</sup>;
- границы зон с особыми условиями использования территории (зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны), а также графическая информация об иных ограничениях в использовании земельного участка (при наличии)<sup>2,3,4</sup>;
- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии)<sup>2,3,4</sup>;
- точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением сетей электроснабжения (при наличии возможности их отображения на ситуационном плане)<sup>6</sup>;
- условные обозначения отображаемой информации;

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе (1: 500), выполненной в ноябре 2016г.

(дата)

ООО «Герон»

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

25.11.2016г. МБУ «Архитектурно-планировочный центр» Гатчинского муниципального района

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте<sup>2</sup> либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства<sup>1,3,4,5</sup>

- Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами высотой 3-4 этажа включительно в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 26.09.2012 г. №215.

Распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» от 23.11.2016 №1278

- Проект планировки и проект межевания территории западной части д. Красницы Сусанинского сельского поселения Гатчинского района Ленинградской области, утвержденный Постановлением администрации Сусанинского сельского поселения Ленинградской области от 01.08.2014 №296







|                       |   |   |   |   |      |   |   |   |   |
|-----------------------|---|---|---|---|------|---|---|---|---|
| 47:23:05210<br>02:694 | - | - | - | - | 2208 | - | - | - | - |
|-----------------------|---|---|---|---|------|---|---|---|---|

2.2.2. Предельное количество этажей \_\_\_\_\_ или предельная высота зданий, строений, сооружений \_\_\_\_\_ м.<sup>2</sup>

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка \_\_\_\_\_ %<sup>2</sup>.

2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки)<sup>2</sup>:

Максимальный коэффициент застройки участка – 0,4.

**2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке**<sup>3, 4, 5</sup>

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

| Номер участка согласно чертежу градостроительного плана | Длина (м) | Ширина (м) | Площадь (кв. м) | Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м) | Зоны действия публичных сервитутов (кв. м) |
|---|-----------|------------|-----------------|---|--|
| 1   | 2         | 3          | 4               | 5   | 6  |
|   |           |            |                 |   |  |

**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**<sup>1, 2, 3, 4</sup>

**3.1. Объекты капитального строительства**

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_,  
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен \_\_\_\_\_  
(дата)

(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
(дата)

**4. Информация о разделении земельного участка**<sup>2, 3, 4</sup>

В соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 26.09.2012 г. №215.

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)



5. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения<sup>7</sup>

- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, сети связи) будут осуществляться от сетей ООО «Гатчинская гольф-деревня» в соответствии с письмом ООО «Гатчинская гольф-деревня» от 23.11.2016 №445/1116.

(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)

6. Информация о наличии границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии)

**отсутствуют**

7. Иная информация (при наличии)

- Строительство жилого дома выполняется 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»).

- Строительство вести в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 26.09.2012 г. №215., Распоряжением от 23.11.2016. №1278 Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области (предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения максимальной ширины земельного участка по уличному фронту с 26 метров до 56,2 метров).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 26.09.2012 г. №215:

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Минимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 300 м.кв.;

Максимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 800 м.кв.;

Минимальная ширина участка по уличному фронту – 10 м;

Максимальная ширина участка по уличному фронту – 26 м;

Удельный вес озеленённых территорий – не менее 40 %;

Максимальная коэффициент застройки – 0,8.

Площадь озеленённой территории земельного участка жилой зоны должна составлять не менее 5 м<sup>2</sup>/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

— отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — не менее 6 метров для блокированных домов, не менее 4 метров - для многоквартирной застройки.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным, если иное не предусмотрено правилами землепользования и застройки.



На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м). Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

Планировочные и нормативные требования к блокированной застройке:

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; допускается наличие встроенных гаражей, в т.ч. подземных;
- на границе с соседними участками должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,8 м;
- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.

<sup>1</sup> Заполняется в случае, если градостроительный план земельного участка утверждается в составе проекта межевания территории.

<sup>2</sup> Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

<sup>3</sup> Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

<sup>4</sup> Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.

<sup>5</sup> Заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются.

<sup>6</sup> Указываются точки подключения, содержащиеся в технических условиях, выданных организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

<sup>7</sup> Документ, содержащий информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, является приложением к градостроительному плану земельного участка.