

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования ¹

Приложение № 1

М 1:2000 (масштаб)

Градостроительный план земельного участка создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства ^{2,3}

_____ (масштаб)

Градостроительный план на линейные объекты 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)⁴

Площадь земельного участка 3,3257 га.^{2,3,4}

На чертеже градостроительного плана земельного участка указываются:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);^{2,4}
- границы земельного участка и координаты поворотных точек;^{2,3,4}
- красные линии;^{2,3,4}
- обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства) и их номера по порядку, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;^{2,4}
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;^{2,4}
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которой принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);^{2,3,4}
- места допустимого размещения объекта капитального строительства;^{2,4}
- информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);^{2,4}
- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);^{2,3,4}
- параметры разрешенного строительства.²

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

(1:500)

выполненной

03.2013г.

(дата)

ООО «ЛенСтройГеология»

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

31.12.2014 г. отделом архитектуры и землеустройства администрации МО «Муринское

(дата, наименование организации)

сельское поселение» ВМР ЛО

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства ^{1, 2, 3, 4}

Решение Совета депутатов муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 19 от 28.04.2014г. «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка ^{2, 3, 4}

Земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки (кодированное обозначение ТЖ-4)

Основные виды разрешённого использования

1. *Размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов)*
2. *Размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже*
3. *Размещение среднеэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов)*
4. *Размещение среднеэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже*
5. *Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов), кроме жилого дома (жилых домов) блокированной застройки*
6. *Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже (кроме жилого дома (жилых домов) блокированной застройки)*
7. *Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)*
8. *Размещение дошкольных образовательных учреждений*
9. *Размещение учреждений начального и среднего общего образования*
10. *Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (*)*
11. *Размещение предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов, киосков) (*) (**)*
12. *Размещение аптек (**)*
13. *Размещение предприятий общественного питания (*) (**)*
14. *Размещение спортивных сооружений открытого типа (без трибун для зрителей)*
15. *Размещение спортивных сооружений закрытого типа*
16. *Размещение отделений банков (*) (**)*
17. *Размещение объектов почтовой связи (*) (**)*
18. *Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.*
19. *Размещение ветлечебниц без содержания животных (*)*
20. *Размещение учреждений культуры (*) (**)*
21. *Размещение объектов охраны общественного порядка*

22. Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
23. Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (*)
24. Размещение предприятий бытового обслуживания
25. Размещение домов ребёнка
26. Размещение дорог
27. Размещение хозяйственных построек и площадок
28. Размещение объектов благоустройства
29. Размещение объектов инженерно-технического обеспечения

Условно разрешённые виды использования

30. Размещение административных учреждений (*)
31. Размещение объектов делового и финансового назначения (офисов, представительств и т.п.) (*)
32. Размещение гостиниц
33. Размещение апартамент-отелей
34. Размещение общежитий
35. Размещение культовых зданий и сооружений (без жилых объектов и кладбищ)

Вспомогательные виды разрешённого использования

36. Размещение дорог
37. Размещение хозяйственных построек и площадок
38. Размещение объектов благоустройства
39. Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
40. Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест (*)
41. Размещение велостоянок

Объекты видов использования, отмеченных в пункте знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, что общая площадь застройки объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 м². В случае, если общая площадь застройки объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства ²

Назначение объекта капитального строительства

Размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями
 № 1 , **коммерческого и социального назначения на первом этаже**
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь ²:

| Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана | 1. Длина (метров) | 2. Ширина (метров) | 3. Полоса отчуждения | 4. Охраняемые зоны | 5. Площадь земельного участка (га) | 6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана | 7. Размер (м) | | 8. Площадь объекта кап. стр-ва (га) |
|---|-------------------|--------------------|----------------------|---|------------------------------------|---|---------------|------|-------------------------------------|
| | | | | | | | макс. | мин. | |
| 47:07:07220 01:4615 | - | - | Не установлена | Сведения в кадастровом паспорте отсутствуют | 3,3257 | - | - | - | - |

2.2.2. Предельное количество этажей _____ - _____ или предельная высота зданий, строений, сооружений _____ 55 м.

Требования к максимальной высоте не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпильки, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 м² и высотой 2,5м, а так же остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка См. п. 2.2.4.1. % ².

2.2.4. Иные показатели ²:

2.2.4.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № | Параметры | Предельные значения |
|----|--|--|
| 1. | Минимальная площадь земельных участков | не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на земельном участке объектом капитального строительства и озелененными территориями, автостоянками, проездами и иными вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации, требуемыми в соответствии с Правилами землепользования и застройки, техническими регламентами и нормативами градостроительного проектирования |
| 2. | Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка: | |

| | | |
|----|---|---|
| | - для размещения среднеэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов), многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов); | 0,3 (в случае размещения парковки в подземных, цокольном и (или) первых двух надземных этажах жилого дома, площадь застройки объекта капитального строительства (при подсчёте коэффициента застройки земельного участка) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу жилого дома (включая выступающие части) на уровне верха перекрытия парковки) |
| | - для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов); | 0,5 (в случае размещения парковки в подземных, цокольном и (или) первых двух надземных этажах жилого дома, площадь застройки объекта капитального строительства (при подсчёте коэффициента застройки земельного участка) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу жилого дома (включая выступающие части) на уровне верха перекрытия парковки) |
| | - для размещения объектов инженерно-технического обеспечения, хозяйственных построек и площадок, дорог, объектов благоустройства, стоянок легкового автотранспорта; | 1,0 |
| | - для размещения иных видов разрешенного использования | 0,6 |
| 3. | Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями | устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции |
| 4. | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: | |
| | - от границ земельных участков | Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений - 3 м. Для стен зданий, строений, сооружений без окон допускается сокращать отступы до 0 м по взаимному согласию собственников смежных земельных участков, оформленному документально. В случае, если земельный участок примыкает к территориям, на которых земельные участки не сформированы, сокращение отступа до 0 м не допускается. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями, равны минимальным отступам от таких красных линий. |
| | - от красных линий улиц | 6 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах улицы располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии) |
| | - от красных линий проездов | 4 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах проезда располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии) |

| | | |
|----|---|---|
| 5. | Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений | в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и выше 3,5 м от уровня земли |
| 6. | Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 55 м. |
| 7. | Минимальная доля озелененной территории земельного участка | <p>Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадками для отдыха взрослого населения; - детскими площадками; - открытыми спортивными площадками; - площадками для выгула собак; - грунтовыми пешеходными дорожками; - другими объектами благоустройства. <p>Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50 % площади озелененной территории.</p> <p>Требуемое озеленение земельных участков для размещения жилых домов (или его часть) может быть расположена на эксплуатируемой кровле паркинга при выполнении требований пункта 5 статьи 34 настоящих Правил.</p> <p>Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 м².</p> <p>При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.</p> <p>Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, санитарными нормами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории земельного участка.</p> |
| | Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов), кроме жилого дома (жилых домов) блокированной застройки, состоящего из автономных жилых блоков | 23 м ² на 100 м ² общей площади квартир в многоквартирном жилом доме на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках) |

| | |
|---|--|
| Размещение садов, скверов, бульваров | 95 % территории земельного участка, при площади такого земельного участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га |
| Размещение парков | 95 % территории земельного участка, при площади такого земельного участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га |
| Размещение медицинских учреждений (больниц и поликлиник); размещение санаториев; размещение профилакториев; размещение баз отдыха; размещение детских оздоровительных лагерей и баз отдыха; размещение детских спортивных лагерей; размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции | 60 % территории земельного участка |
| Размещение дошкольных образовательных учреждений; размещение учреждений начального и среднего общего образования | 50 % территории земельного участка |
| Размещение индивидуального жилого дома (жилых домов); размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов); размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) блокированной застройки; ведение личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке); размещение спортивных сооружений | 25 % территории земельного участка |
| Размещение культовых зданий, сооружений | 15 % территории земельного участка |
| Размещение объектов инженерно-технического обеспечения; размещение стоянок автотранспорта, размещение дорог; размещение автозаправочных и газонаполнительных станций; размещение предприятий автосервиса и других объектов транспорта | не устанавливается |
| Прочие виды разрешенного использования | 15 % территории земельного участка |

| | | |
|----|--|--|
| 8. | <p>Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка</p> | <p>Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка</p> <p>В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.</p> <p>Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящих одно- и многоэтажных парковок (подземных или наземных); - одно- и многоэтажных встроенных или встроенно-пристроенных парковок (подземных или наземных); - открытых парковок <p>При размещении парковок в подземных, цокольном или первых надземных этажах жилого здания, а также в случае размещения на земельном участке подземных парковок, должны выполняться следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кровля такой парковки должна быть эксплуатируемой; - на кровле парковки должно размещаться требуемое земельного участка (или его часть), а также объекты благоустройства. - для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 м; - для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 м; - для прочих – на примыкающих земельных участках. <p>Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала либо иным документом, подтверждающим возможность размещения необходимого количества машино-мест вне границ земельного участка.</p> |
|----|--|--|

| | |
|--|--|
| Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов), кроме жилого дома (жилых домов) блокированной застройки, состоящего из автономных жилых блоков | 1 машино-место на 80 м ² общей площади квартир |
| Размещение дошкольных образовательных учреждений; размещение учреждений начального и среднего общего образования | 1 машино-место на 5 работников |
| Размещение гостиниц высших категорий (4-5 звезд) | 13 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| Размещение гостиниц иных категорий | 9 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| Размещение учреждений культуры; размещение предприятий оптовой и розничной торговли; размещение торгово-развлекательных комплексов; размещение административных учреждений; размещение объектов делового и финансового назначения; размещение производств и складов; размещение иных объектов обслуживающей, административной, общественной, производственной сфер деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей | 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 2 машино-места на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве |
| Размещение предприятий розничной торговли (рынков) | 1 машино-место на 10 м ² торговой площади |
| Размещение спортивных сооружений | 1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| Размещение садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, аквапарков, специальных парков | 3 машино-места на 1 га территории земельного участка |
| Размещение культовых зданий, сооружений | 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости объекта |

| | | |
|-----|--|---|
| 9. | Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка | <p>Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м² на одно место.</p> <p>Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка определяется из расчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); - одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов – для складов. |
| 10. | Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка | <p>Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 м² на автомобиль.</p> <p>2. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка определяется из расчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); - одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов – для складов. |
| 11. | Максимальная высота ограждений земельного участка | <ul style="list-style-type: none"> - вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м |
| 12. | Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельного участка | <ul style="list-style-type: none"> вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м |
| 13. | Прозрачность ограждений | не менее 80% |

| | | |
|-----|---|---|
| 14. | Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения | 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть |
| 15. | Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования | 50 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть |

2.2.4.2. Технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить в ресурсоснабжающих организациях.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке^{3,4}

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 (га) | Полоса отчуждения | Охранные зоны |
|---|-----------|------------|--------------|-------------------|---------------|
| | | | | | |
| | | | | | |

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия^{1,2,3,4}

3.1. Объекты капитального строительства _____ отсутствуют

№ _____, _____
 (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

Отсутствуют

№ _____ ,
(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 ^{2,3,4}

*Раздел возможен в соответствии с Земельным кодексом РФ;
Решением Совета депутатов муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 19 от 28.04.2014г. «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*

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

¹ При отсутствии правил землепользования и застройки, но не позднее 1 января 2012 года заполняется на основании документации по планировке территории.

² Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

³ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

⁴ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.

