

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№

Р Ф - 4 7 - 4 - 0 4 - 2 - 0 8 - 2 0 2 1 - 0 3 9 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления:

вх. № **618/1.5-10** от **03.06.2021** **Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЬЯНС"**

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 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)
Всеволожский муниципальный район
(муниципальный район или городской округ)
Новодевяткинское сельское поселение
(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	448858.28	2223235.51
2	448859.09	2223183.15
3	448824.73	2223182.55
4	448824.95	2223169.58
5	448775.83	2223168.72
6	448774.69	2223234.05

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 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

47:07:0722001:105101

Площадь земельного участка

5013 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 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

Постановление Администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» №158/01-04 от 26.12.2014г. «Об утверждении проекта планировки и межевания части территории дер. Новое Девяткино Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах жилых кварталов №1.2 и 1.3, площадью 300 000 кв.м.»;

Распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 529 от 30.12.2020 «О внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части территории дер. Новое Девяткино Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах жилых кварталов № 1.2 и 1.3, площадью 300000 кв.м, утвержденные постановлением администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26 декабря 2014 № 158/01-04».

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

Градостроительный план подготовлен Управлением архитектуры и градостроительства
(ф.и.о., должность уполномоченного лица,
администрации МО «Всеволожский
наименование органа)
муниципальный район» Ленинградской области
Начальник управления – О.Н. Матюхина

М.П.
(при наличии)



(подпись)

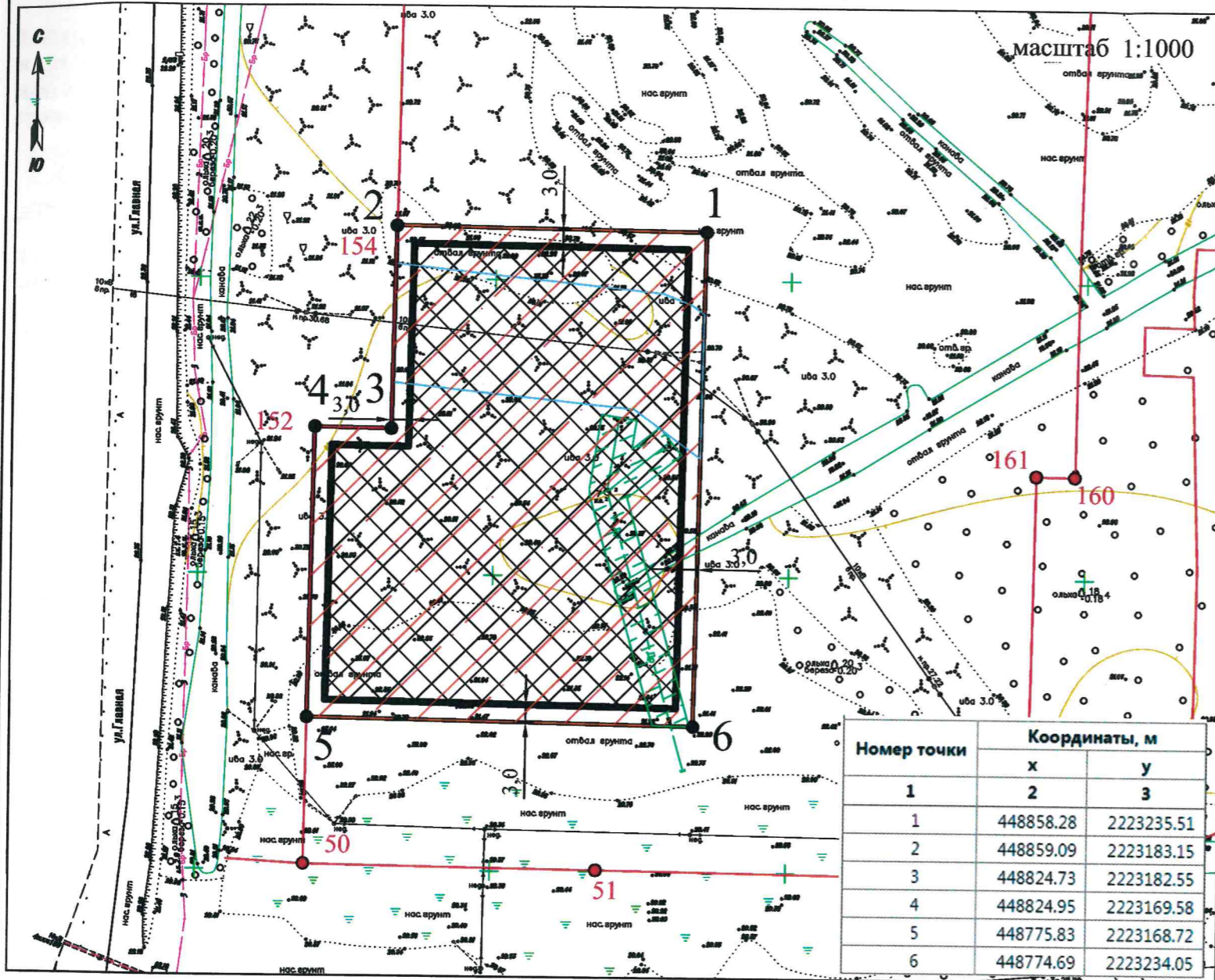
/ Матюхина О.Н. /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

24.06.2021
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Кадастровый номер - 47:07:0722001:105101
Земельный участок площадью 5013 кв.м



Номер точки	Координаты, м	
	x	y
1	448858.28	2223235.51
2	448859.09	2223183.15
3	448824.73	2223182.55
4	448824.95	2223169.58
5	448775.83	2223168.72
6	448774.69	2223234.05

условные обозначения	НАИМЕНОВАНИЕ
	границы земельного участка, характерные точки
	координаты характерных точек
	минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство
	границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка
	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в соответствии с Правилами землепользования и застройки "Новодевяткинское сельское поселение"
	красные линии и поворотные точки, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
	границы зон планируемого размещения многоквартирных жилых домов и объектов связанных с обслуживанием жилой застройки

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

	Расстояние по горизонтали (в свету) от дренажной канализации до фундаментов зданий и сооружений (378 кв.м.)
	Охранная зона ЛЭП 10кВ (1084 кв.м.)

ГРАНИЦЫ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

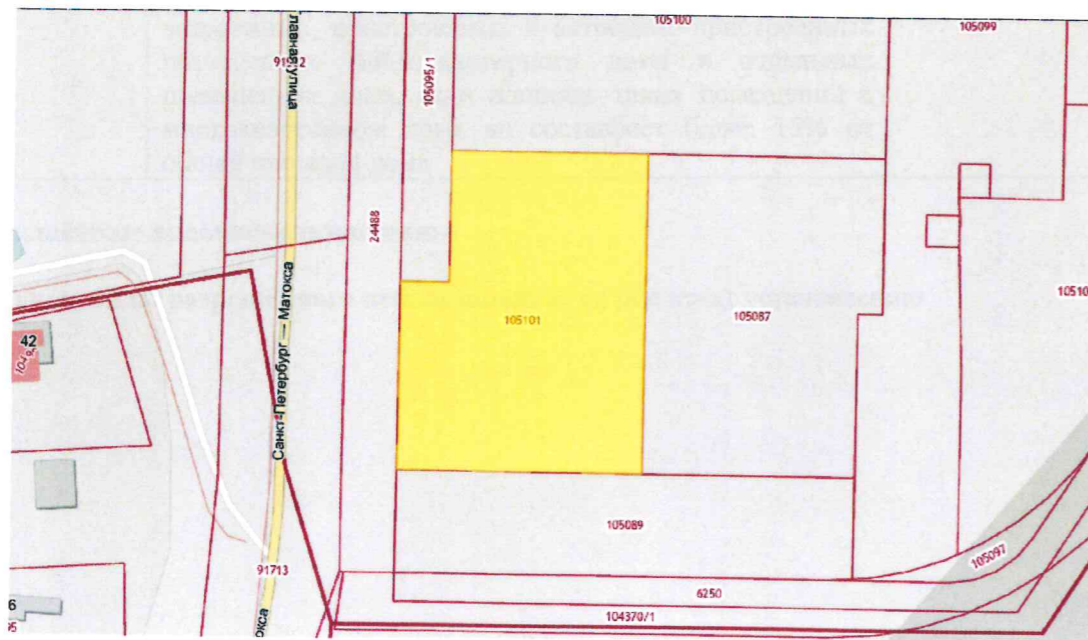
	отсутствуют
--	-------------

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

условные обозначения	№ п/п	кадастровый номер	назначение объекта
			существующие объекты капитального строительства - отсутствуют
			объекты незавершенного строительства - отсутствуют

Примечание:
Размещение зданий, строений, сооружений в охранных зонах инженерных сетей возможно при условии согласований с балансодержателем инженерных сетей, перекладки или выноса из пятна застройки инженерных сетей.
При производстве земляных работ требуется согласование с соответствующими заинтересованными организациями.
Точки подключения сетей инженерно-технического обеспечения на чертеже и на ситуационном плане отобразить возможности нет.

Схема расположения земельного участка в окружении смежнорасположенных земельных участков (ситуационный план)



	земельный участок с кадастровым номером 47:07:0722001:105101
	граница земельного участка, в соответствии со сведениями из ЕГРН
	кадастровые номера смежных земельных участков :105087

Чертеж градостроительного плана разработан на топографической основе масштаба 1: 500
ООО "ЛенСтройГеология" в 2019 г.;
Система координат - МСК 47 зона 2
Система высот - Балтийская

Чертеж градостроительного плана разработан:

		Дата	Чертеж градостроительного плана земельного участка	МКУ ЦМУ ВМР
Выполнил	Щукина К.И.	10.06.		
Проверил	Абрамова В.В.	10.06.		

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-5.1 (Зона многоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами в границах жилого квартала 1.3). 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

Решение совета депутатов № 38/01-07 от 17.09.2014 муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области «Об утверждении правил землепользования и застройки на селитебную часть территории муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями и дополнениями).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка^{2, 3, 4}

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования			
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6

Условно разрешённые виды использования: -

Вспомогательные виды разрешённого использования: не подлежат установлению

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:

1	2	3	4	5	6	7	8
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в границах земельного участка	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, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели		
3 м	Не подлежит установлению	40 %	Без ограничений				
Без ограничений	Без ограничений	Минимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 2.6) - 5 000 кв. м. Максимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с	Предельная этажность для вида разрешенного использования с кодом 2.6 (максимальное количество надземных этажей, включая мансардный этаж): в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков: в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и Местными нормативами градостроительного проектирования.				

	<p>кодом 2.6) - 35 000 кв. м.</p>					<p>Минимальная доля озелененной территории земельного участка - в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования».</p>
<p>В соответствии с распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 529 от 30.12.2020 «О внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части территории дер. Новое Девяткино Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах жилых кварталов № 1.2 и 1.3, площадью 300000 кв.м, утвержденные постановлением администрации администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26 декабря 2014 № 158/01-04».</p>						
<p>Обозначение земельного участка – 3У5 Наименование объекта капитального строительства – Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями торгового-бытового назначения. Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей) – 24 этажа. Максимальная площадь здания – 21 535,00 кв.м. Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 12 818,00 кв.м. Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений - Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 584 кв. м. Площадь земельного участка – 5 012,56 кв.м. Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – 5 012,56 кв.м. Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения) – 31 (4) машино-место. Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений - 0 машино-мест. Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадок для занятий физической культурой – 502,5 кв.м. Площадки для хозяйственных целей, площадки для выгула собак – 0 кв.м. Озелененные территории – 826 кв.м. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства - 4 (четвертый) этап.</p>						

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:

Расстояние по горизонтали (в свету) от дренажной канализации до фундаментов зданий и сооружений (СП 42.13330.2016 «СНиП42.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Минстроя России от 19.12.2019 № 824/пр. (в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 22.02.2020 № 405-р) – площадь земельного участка, ограниченная линиями, устанавливающими расстояние по горизонтали в свету от канализации -378 кв.м.

Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона ЛЭП 10 кВ – Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет –1084 кв.м.

Режим использования зоны с особыми условиями использования территории, установлен Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") (ред. от 21.12.2018):

Запрещается:	Допускается:
<p>- осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). - в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота. Строительство,</p>	<p>- доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются: а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зелёных насаждениях; б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением. - Необходимая ширина просек, прокладываемых в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил, расстояния, в пределах которых осуществляется вырубка отдельных стоящих (групп) деревьев (лесных насаждений), а также минимально допустимые расстояния до крон деревьев определяются в соответствии с лесным законодательством. - Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать: а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил</p>

реконструкция и эксплуатация гаражей и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями дова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

- в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота. Строительство, реконструкция и эксплуатация гаражей и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и

пожарной безопасности в лесах; б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, путем вырубki, обрезки крон деревьев (кустарников) и иными способами; в) вырубку или обрезку крон деревьев (лесных насаждений), произрастающих на просеках, высота которых превышает 4 метра. - Рубка деревьев в случаях, предусмотренных пунктами 21 и 23 настоящих Правил, осуществляется по мере необходимости без предварительного предоставления лесных участков. Рубка деревьев (кустарников и иных насаждений), не отнесенных к лесам, в случаях, предусмотренных пунктами 21 и 23 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. - Сетевые организации или организации, действующие на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, представляют в уполномоченные органы государственной власти отчеты об использовании лесов в соответствии со статьей 49 Лесного кодекса Российской Федерации.

плавающих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

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
Охранная зона ЛЭП 10 кВ	1	448847.16	2223235.31
	2	448821.05	2223234.85
	3	448827.6	2223230.15
	4	448832.73	2223182.69
	5	448852.82	2223183.05

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: квартал 1.3

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программно-комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Водоснабжение: МКП «УКС»; Технические условия №91 на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения; Холодное водоснабжение: 2451,77 м³/сут, в том числе: на полив - 216,25 м³/сут; на нужды пожаротушения: наружное - 40 л/с; внутреннее - 15,6 л/с; спецпожаротушение гаражей - 30л/с; Режим водопотребления 24 ч/сут; Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – 2021-2023 год. Срок действия технических условий - 3 года.

Водоотведение: МКП «УКС»; Технические условия №92/2-ХБК на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе хозяйственно-бытовой канализации; Разрешаемый объем водоотведения: хозяйственно-бытовые стоки – 142,428 м³/сут; Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – 2022 год. Срок действия технических условий - 3 года.

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

Решение Совета депутатов № 90/01-07 от 05.12.2018 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Новодевятикинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
50	448748,98	2223168,24
152	448824,95	2223169,58
153	448824,73	2223182,55
154	448859,09	2223183,15

«Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)»

В данном деле пронумеровано
и прошнуровано 13 листов

Подпись

