



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А

www.expert.lenobl.ru

29.06.2020 № 07-6087/2020-0-1

на № _____ от _____

Заместителю главы администрации
муниципального образования
«Заневское городское поселение»
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области
В.В. Гречиц

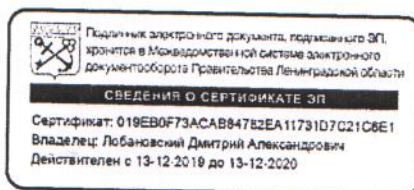
195298, Ленинградская область,
Всеволожский район,
дер. Заневка, д. 48

Уважаемый Владимир Викторович!

По результатам рассмотрения Вашего обращения № 2004-2-3 от 18.06.2020 (вх. № 07-6087/2020 от 19.06.2020) комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области принято решение о регистрации градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 47:07:1044001:60981, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, город Кудрово, с присвоением номера РФ-47-4-04-1-09-2020-0115 от 19.06.2020 г.

Зарегистрированный градостроительный план земельного участка подлежит выдаче заявителю и размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Заместитель председателя комитета



Д.А. Лобановский

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 25 апреля 2017 г. № 741/пр
(в ред. Приказа Минстроя России
от 27.02.2020 № 94/пр)

Форма градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка

№
Р Ф - 4 7 - 4 - 0 4 - 1 - 0 9 - 2 0 2 0 - 0 1 1 5

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

обращения ООО «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» № 1-1-2020/136 от 03.04.2020

(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)

Заневское городское 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	434574.36	2226069.49
2	434710.06	2226109.14
3	434708.26	2226115.31
4	434717.86	2226118.11
5	434715.69	2226120.06
6	434713.63	2226122.11
7	434711.68	2226124.27
8	434709.85	2226126.53
9	434708.14	2226128.89

10	434706.56	2226131.33
11	434705.11	2226133.85
12	434703.79	2226136.44
13	434702.62	2226139.10
14	434701.58	2226141.82
15	434700.69	2226144.59
16	434669.96	2226249.79
17	434612.30	2226232.95
18	434615.66	2226221.43
19	434604.14	2226218.06
20	434601.62	2226226.7
21	434585.78	2226222.08
22	434603.83	2226160.28
23	434552.24	2226145.21

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

47:07:1044001:60981

Площадь земельного участка

17 083 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) _____

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

Проект планировки и межевания территории утвержденный Распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области №415 от 30.12.2019

(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 О.В. Родькиной, начальником сектора архитектуры, градостроительства и землеустройства администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

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



[Handwritten signature]
(подпись)

Родькина О.В. /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

19.06.2020

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе 1: 2000, выполненной в декабре 2018 г. ООО «Гелиос»

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

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

в мае 2020 года сектором архитектуры и градостроительства администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

(дата, наименование организации)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

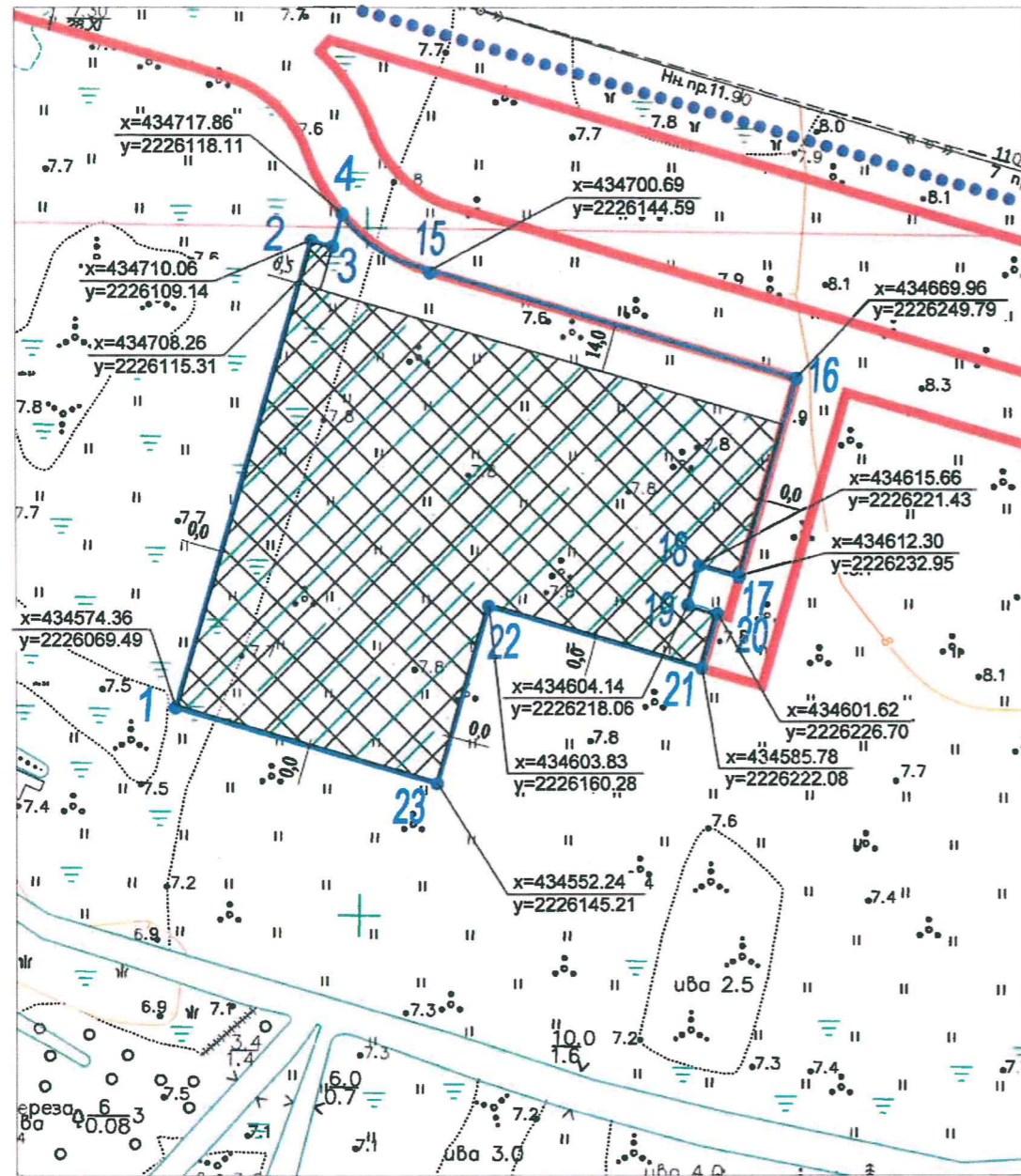
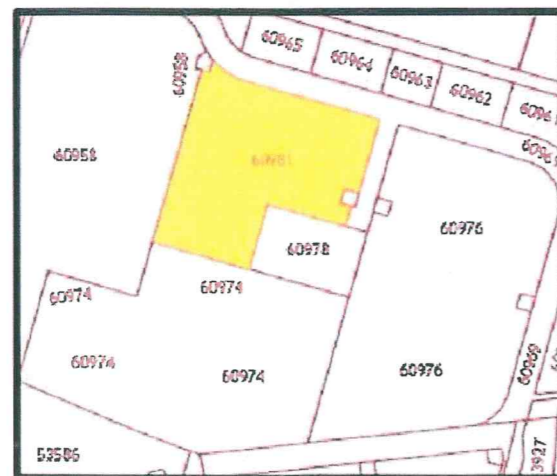


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)



земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:60981

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	434574.36	2226069.49
2	434710.06	2226109.14
3	434708.26	2226115.31
4	434717.86	2226118.11
5	434715.69	2226120.06
6	434713.63	2226122.11
7	434711.68	2226124.27
8	434709.85	2226126.53
9	434708.14	2226128.89
10	434706.56	2226131.33
11	434705.11	2226133.85
12	434703.79	2226136.44
13	434702.62	2226139.10
14	434701.58	2226141.82
15	434700.69	2226144.59
16	434669.96	2226249.79
17	434612.30	2226232.95
18	434615.66	2226221.43
19	434604.14	2226218.06
20	434601.62	2226226.7
21	434585.78	2226222.08
22	434603.83	2226160.28
23	434552.24	2226145.21

Кадастровый номер 47:07:1044001:60981
Земельный участок площадью 17 083 кв.м

условные обозначения	НАИМЕНОВАНИЕ
	границы земельного участка, характерные точки
	координаты характерных точек
	границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка
	границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
	минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
	красные линии
	границы территории объекта культурного наследия - отсутствуют
	ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
	отсутствуют
	ГРАНИЦЫ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ
	отсутствуют
	РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕТИ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
	объекты капитального строительства - отсутствуют
	сети инженерно-технического обеспечения - отсутствуют

Примечание:

1. Линия минимального отступа от границ земельного участка в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства совпадает с границей участка, кроме северной границы между точками 3-16.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО «Гелиос», в декабре 2018 года.

ЗАКАЗЧИК:		Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово,	Лист	Листов	Дата
		кад.№47:07:1044001:60981	1	1	04.2020
		Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:2000	Администрация МО "Заневское городское поселение"		
Составил	Н.Н. Твалишвили				
Проверил	О.В. Родькина				

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-5а - Зона застройки многоэтажными жилыми домами.
Установлен градостроительный регламент

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

Градостроительный регламент установлен правилами землепользования и застройки, утвержденными – приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области №23 от 15.03.2018 года «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах деревни Кудрово», Генеральным планом МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с изменениями утвержденными Постановлением правительства Ленинградской области №355 от 06.09.2017 г., Проектом планировки и проектом межевания территории утвержденный Распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области №415 от 30.12.2019.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

-

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
 - объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
 - благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
 - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
 - общественные туалеты;
 - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
 - объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
 - иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.
-

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 ² или га					
В соответствии с правилами землепользования и застройки							
Основные виды разрешенного использования земельного участка:							
Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)							

п. 5 ст. 23 Правил (см. **)	улиц, местных и боковых устанавливает ся в зависимости от размещения зданий и сооружений на соседних участках с соблюдением санитарно-бытовых и противопожарных требований	Максимальная этажность многоэтажного жилого здания 12 Максимальная высота многоквартирного многоэтажного жилого здания 42 м; (в соответствии с п.3.1.6 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской утвержденном постановлением Правительства Ленинградской области №83 от 22.03.2012 года)	Максимальный процент застройки земельного участка для многоквартирной жилой застройки 40%	-	См. прим.* Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки 50 м; Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии обеспечения шумозащитных устройств 25 м; Минимальное расстояние между проектируемой линией жилой застройки и ближним краем лесопаркового массива 50 м
В соответствии с проектом планировки территории					
Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. (код 2.6)					

-	-	Максимальная этажность здания - 12	-	-	<p>Максимальная общая площадь квартир (жилищный фонд) 24 747 кв.м.</p> <p>Максимальная общая площадь встроенно-пристроенных помещений 1 554 кв.м.</p> <p>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы общей площадью залов не менее 250 кв.м. во встроенных помещениях.</p> <p>Бассейны общей площадью зеркала воды не менее 100 кв.м. во встроенных помещениях</p> <p>Не менее 61 машино-место на наземных открытых одноуровневых автостоянках</p> <p>Минимальные площади площадок (кв.м.): для детей – 578; для взрослых – 83; для спорта – 825; для хоз.целей – 165; для выгула собак -83.</p> <p>Плоскостные спортивные сооружения на придомовой территории – 0,83 тыс.кв.м.</p> <p>Минимально-необходимая площадь зеленых насаждений – 4125 кв.м.</p> <p>Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – 17 083 кв.м.</p>
---	---	--	---	---	--

Примечания:

* Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных и боковых проездов до линии застройки - 25 м (в случае превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин); минимальное расстояние по противопожарным требованиям от края проезда до линии застройки - 5 м; максимальное расстояние по противопожарным требованиям от внутреннего края проезда до стены здания, сооружения и строения для зданий высотой не более 28 метров - 8 м; максимальное расстояние по противопожарным требованиям от внутреннего края проезда до стены здания, сооружения и строения для зданий высотой более 28 метров - 16 м; минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II III степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции 6 м (при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов); минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости и зданиями II, III, IV степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции - 8 м; минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IV степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции - 10 м; минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IV степени огнестойкости и зданиями III, IV, V степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции - 12 м; минимальное расстояние между зданиями и сооружениями IV, V степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции - 15 м.

** предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с федеральными и региональными нормативами градостроительного проектирования, при этом минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади стоянок автомобилей, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

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 использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	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:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации и по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)						Требования к размещению объектов капитального строительства		
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства		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	10	11
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	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				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

----	----	----	----

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 Кадастровый квартал 47:07:1044001

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

Водоснабжение:

ООО «СМЭУ «ЗАНЕВКА»

Технические условия для присоединения объекта к централизованной системе водоснабжения от 01.04.2020 № 404.

Точка подключения – водопровод Ø560 мм проложенный вдоль пр.Строителей.

Максимальная нагрузка водопотребления на хозяйственно-бытовые нужды 1500,60 м3/сут.

Срок действия технических условий 5 лет.

Водоотведение:

ООО «СМЭУ «ЗАНЕВКА»

Технические условия для присоединения объекта к централизованной системе водоснабжения от 01.04.2020 № 404.

Точка подключения – проектируемая канализационная сеть 2Ø250, расположенный в проезде между Лотами №6 и №7-21 (подлежит уточнению).

Максимальная нагрузка водопотребления на хозяйственно-бытовые нужды 1296,90 м3/сут.

Срок действия технических условий 5 года.

Теплоснабжение

ООО "Региональная Теплосетевая Компания"

Технические условия на подключение №ТУ-15 от 08.04.2020 г.

Точка подключения – ИТП здания.

Максимальная нагрузка 2,4 Гкал/час.

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 МО «Заневское городское поселение» от 25.02.2020 г. №7 «Об утверждении «Правил благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния территории муниципального образования «Заневское городское поселение».

11. Информация о красных линиях: Проект планировки территории утвержденный Распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области №415 от 30.12.2019

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
28	434717.86	2226118.11
29	434715.69	2226120.06
30	434713.63	2226122.11

31	434711.68	2226124.27
32	434709.85	2226126.53
33	434708.14	2226128.89
34	434706.56	2226131.33
35	434705.11	2226133.85
36	434703.79	2226136.44
37	434702.62	2226139.10
38	434701.58	2226141.82
39	434700.69	2226144.59
40	434669.96	2226249.79
41	434600.78	2226229.58
42	434601.62	2226226.70
43	434585.78	2226222.08

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



Пролито и пронумеровано
13 листов
(Принесено из
Архива)

Исторический музей Лeningradской области

1992 г.

1992 г.