



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 01 февраля 2023 года № 16

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
Рождественского сельского поселения
Гатчинского района Ленинградской области**

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом «б» пункта 1 постановления Правительства Ленинградской области от 05.04.2022 № 203 (с изменениями) «Об установлении случаев утверждения в Ленинградской области в 2022 и 2023 годах генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

внести в Правила землепользования и застройки Рождественского сельского поселения Гатчинского района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Рождественского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 21 июня 2012 года № 26 (с изменениями), согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

Приложение
к приказу Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 01 февраля 2023 года № 16

Изменения в Правила землепользования и застройки
Рождественского сельского поселения Гатчинского района
Ленинградской области

1. В статье 31.2 Общие требования дополнить частью 16 следующего содержания:

«16. Виды объектов капитального строительства определяются описанием видов разрешенного использования земельных участков, если в градостроительном регламенте территориальной зоны не установлено иное.».

2. В градостроительном регламенте территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-1 статьи 31.2:

2.1. Основные виды разрешенного использования изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование основных видов разрешенного использования земельных участков ¹	Код	Виды объектов капитального строительства ²	Код
1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5		
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1		
3.	Оказание услуг связи	3.2.3		
4.	Бытовое обслуживание	3.3		
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
7.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1		
8.	Магазины	4.4	Здание аптеки готовых лекарственных форм	19.3.1.1
			Здание аптеки по производству заказных лекарственных форм	19.3.1.2
			Здание аптеки по торговле ортопедическими изделиями и специализированная аптека	19.3.1.3
			Универсам	19.3.2.4
			Гастроном	19.3.2.6
			Специализированный продуктовый магазин	19.3.3.2
			Специализированный непродуктовый магазин	19.3.3.3
9.	Обеспечение занятий спортом в	5.1.2		

¹ Виды и коды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412

² Виды и коды объектов капитального строительства приведены в соответствии с классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденным приказом Минстроя России от 10.07.2020 № 374/пр.

	помещениях			
10.	Площадки для занятий спортом	5.1.3		
11.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4		
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
13.	Охрана природных территорий	9.1		
14.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
15.	Улично-дорожная сеть	12.0.1		
16.	Благоустройство территории	12.0.2		

».

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1, изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные значения		
		Минимальная ширина, м	Минимальная площадь, кв.м	Максимальная площадь, кв.м
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			
1.1	«Магазины»	10	800	4000
1.2	Иные виды	Не подлежит установлению	600	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений *, м			
2.1	«Магазины»	3		
2.2	Иные виды	Не подлежит установлению		
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений *			
3.1	Предельное количество этажей для вида «Магазины», этаж	3		
3.2	Предельная высота зданий, строений, сооружений для иных видов, м	27		
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка *, %			
4.1	«Магазины»	60		
4.2	Иные виды	30		
5	Иные параметры			
5.1	Минимальный отступ от красной линии, м			
5.1.1	«Магазины»	5		
5.1.2	«Среднеэтажная жилая застройка»	3		
5.1.3	«Дошкольное, начальное и среднее общее образование»	10		
5.1.4	Иные виды	Не подлежит установлению		

5.2	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий, м	25	
5.3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6	
6	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Основные	Условно разрешенные
		Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	
6.1	19.3.1.1	500	5000
	19.3.1.2		
	19.3.1.3		
	19.3.2.4		
	19.3.2.6		
	19.3.3.2		
	19.3.3.3		

* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются для земельных участков, вид разрешенного использования которых допускает возможность размещения зданий, строений, сооружений.».

3. В градостроительном регламенте территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 статьи 31.2:

3.1. Основные виды разрешенного использования изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование основных видов разрешенного использования земельных участков	Код	Виды объектов капитального строительства	Код
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1		
2.	Блокированная жилая застройка	2.3		
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1		
4.	Оказание услуг связи	3.2.3		
5.	Бытовое обслуживание	3.3		
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
8.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1		
9.	Магазины	4.4	Здание аптеки готовых лекарственных форм	19.3.1.1
			Здание аптеки по производству заказных лекарственных форм	19.3.1.2
			Здание аптеки по торговле ортопедическими изделиями и специализированная	19.3.1.3

			аптека	
			Универсам	19.3.2.4
			Гастроном	19.3.2.6
			Специализированный продуктовый магазин	19.3.3.2
			Специализированный непродуктовый магазин	19.3.3.3
10.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
11.	Площадки для занятий спортом	5.1.3		
12.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4		
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
14.	Охрана природных территорий	9.1		
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
16.	Улично-дорожная сеть	12.0.1		
17.	Благоустройство территории	12.0.2		

».

3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2, изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные значения		
		Минимальная ширина, м	Минимальная площадь, кв.м	Максимальная площадь, кв.м
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			
1.1	«Магазины»	10	800	4000
1.2	Иные виды	Не подлежит установлению	600	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений *, м			
2.1	«Магазины»		3	
2.2	Иные виды		Не подлежит установлению	
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений *			
3.1	Предельное количество этажей для вида «Магазины», этаж		3	
3.2	Предельная высота зданий, строений, сооружений для иных видов, м		15	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка *, %			
4.1	«Магазины»		60	
4.2	Иные виды		30	

5.	Иные параметры		
5.1	Минимальный отступ от красной линии, м		
5.1.1	«Магазины»	5	
5.1.2	«Среднеэтажная жилая застройка»	3	
5.1.3	«Дошкольное, начальное и среднее общее образование»	10	
5.1.4	Иные виды	Не подлежит установлению	
5.2	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 2-3 этажа, м	15	
5.3	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 4 этажа, м	20	
5.4	Минимальное расстояние между длинными сторонами и торцами зданий 2-4 этажей с окнами из жилых комнат, м	10	
5.5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6	
6	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Основные	Условно разрешенные
		Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	
6.1	19.3.1.1	500	5000
	19.3.1.2		
	19.3.1.3		
	19.3.2.4		
	19.3.2.6		
	19.3.3.2		
	19.3.3.3		

* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются для земельных участков, вид разрешенного использования которых допускает возможность размещения зданий, строений, сооружений.».

4. В градостроительном регламенте территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-3 статьи 31.2:

4.1. Основные виды разрешенного использования изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование основных видов разрешенного использования земельных участков	Код	Виды объектов капитального строительства	Код
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1		
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2		
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1		
4.	Магазины	4.4	Здание аптеки готовых	19.3.1.1

			лекарственных форм	
			Здание аптеки по производству заказных лекарственных форм	19.3.1.2
			Здание аптеки по торговле ортопедическими изделиями и специализированная аптека	19.3.1.3
			Универсам	19.3.2.4
			Гастроном	19.3.2.6
			Специализированный продуктовый магазин	19.3.3.2
			Специализированный непродуктовый магазин	19.3.3.3
5.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
6.	Площадки для занятий спортом	5.1.3		
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
8.	Охрана природных территорий	9.1		
9.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
10.	Улично-дорожная сеть	12.0.1		
11.	Благоустройство территории	12.0.2		
12.	Ведение огородничества	13.1		

».

4.2. Из перечня условно разрешенных видов использования исключить вид «Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общей площади)».

4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные значения		
		Минимальная ширина, м	Минимальная площадь, кв.м	Максимальная площадь, кв.м
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			
1.1	«Для индивидуального жилищного строительства»	Не подлежит установлению	1000	1500
1.2	«Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»	Не подлежит установлению	1000	2000
1.3	«Магазины»	10	800	4000
1.4	Иные виды	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений *, м		
2.1	«Магазины»	3	
2.2	«Для индивидуального жилищного строительства»	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	3
		Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек	1
2.3	«Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	3
		Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек с помещениями для содержания скота и птицы	4
		Минимальное расстояние от границы участка до иных хозяйственных построек	1
2.4	Иные виды	Не подлежит установлению	
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений *		
3.1	Предельное количество этажей для вида «Магазины», этаж	3	
3.2	Для иных видов	Не подлежит установлению	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка *, %		
4.1	«Магазины»	60	
4.2	Иные виды	20	
5.	Иные параметры		
5.1	Минимальный отступ от красной линии, м		
5.1.1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц, м	5	
5.1.2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов, м	3	
5.1.3	Минимальный отступ хозяйственных построек от красной линии улиц, м	5	
5.1.4	«Магазины»	5	
5.1.5	Иные виды	Не подлежит установлению	

5.2	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках, м	6	
6	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Основные	Условно разрешенные
		Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	
6.1	19.3.1.1	500	5000
	19.3.1.2		
	19.3.1.3		
	19.3.2.4		
	19.3.2.6		
	19.3.3.2		
	19.3.3.3		

* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются для земельных участков, вид разрешенного использования которых допускает возможность размещения зданий, строений, сооружений.».

5. В градостроительном регламенте территориальной зоны размещения объектов обслуживания населения О-2 статьи 31.2:

5.1. Основные виды разрешенного использования изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование основных видов разрешенного использования земельных участков	Код	Виды объектов капитального строительства	Код
1.	Коммунальное обслуживание	3.1		
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1		
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.2		
4.	Дома социального обслуживания	3.2.1		
5.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2		
6.	Оказание услуг связи	3.2.3		
7.	Бытовое обслуживание	3.3		
8.	Здравоохранение	3.4		
9.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
10.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2		
11.	Медицинские организации особого назначения	3.4.3		
12.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
13.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1		
14.	Государственное управление	3.8.1		
15.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
16.	Проведение научных исследований	3.9.2		

17.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1		
18.	Деловое управление	4.1		
19.	Рынки	4.3		
20.	Магазины	4.4	Здание аптеки готовых лекарственных форм	19.3.1.1
			Здание аптеки по производству заказных лекарственных форм	19.3.1.2
			Здание аптеки по торговле ортопедическими изделиями и специализированная аптека	19.3.1.3
			Универмаг	19.3.2.2
			Универсам	19.3.2.4
			Супермаркет	19.3.2.5
			Гастроном	19.3.2.6
			Специализированный продуктовый магазин	19.3.3.2
			Специализированный непродуктовый магазин	19.3.3.3
21.	Банковская и страховая деятельность	4.5		
22.	Гостиничное обслуживание	4.7		
23.	Развлекательные мероприятия	4.8.1		
24.	Автомобильные мойки	4.9.1.3		
25.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4		
26.	Стоянка транспортных средств	4.9.2		
27.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
28.	Площадки для занятий спортом	5.1.3		
29.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4		
30.	Связь	6.8		
31.	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2		
32.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3		
33.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
34.	Охрана природных территорий	9.1		
35.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
36.	Улично-дорожная сеть	12.0.1		
37.	Благоустройство территории	12.0.2		

».

5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-2, изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные значения		
		Минимальная ширина, м	Минимальная площадь, кв.м	Максимальная площадь, кв.м
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			
1.1	«Магазины»	10	800	4000
1.2	Иные виды	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений *, м			
2.1	«Магазины»	3		
	Иные виды	Не подлежит установлению		
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений *			
3.1	Предельное количество этажей, этаж	3		
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка *, %	60		
5	Иные параметры			
5.1	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий, м	25		
5.2	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий, м	50		
5.3	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, м	50		
6	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Основные	Условно разрешенные	
		Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м		
6.1	19.3.1.1	500	5000	
	19.3.1.2			
	19.3.1.3			
	19.3.2.2			
	19.3.2.4			
	19.3.2.5			
	19.3.2.6			
	19.3.3.2			
19.3.3.3				

* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются для земельных участков, вид разрешенного использования которых допускает возможность размещения зданий, строений, сооружений.».

6. В градостроительном регламенте территориальной зоны объектов транспортной инфраструктуры Т-2 статьи 31.2:

6.1. Основные виды разрешенного использования изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование основных видов разрешенного использования земельных участков	Код	Виды объектов капитального строительства	Код
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1		
2.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2		
3.	Коммунальное обслуживание	3.1		
4.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1		
5.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.2		
6.	Оказание услуг связи	3.2.3		
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
8.	Магазины	4.4	Здание аптеки готовых лекарственных форм	19.3.1.1
			Универсам	19.3.2.4
			Гастроном	19.3.2.6
			Специализированный продуктовый магазин	19.3.3.2
			Специализированный непродуктовый магазин	19.3.3.3
9.	Служебные гаражи	4.9		
10.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1		
11.	Автомобильные мойки	4.9.1.3		
12.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4		
13.	Стоянка транспортных средств	4.9.2		
14.	Связь	6.8		
15.	Склад	6.9		
16.	Складские площадки	6.9.1		
17.	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2		
18.	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2		
19.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3		
20.	Воздушный транспорт	7.4		
21.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
22.	Охрана природных территорий	9.1		
23.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
24.	Улично-дорожная сеть	12.0.1		

25.	Благоустройство территории	12.0.2		
-----	----------------------------	--------	--	--

».

6.2. Дополнить следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-2:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные значения		
		Минимальная ширина, м	Минимальная площадь, кв.м	Максимальная площадь, кв.м
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			
1.1	«Магазины»	10	800	4000
1.2	Иные виды	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений *, м			
	«Магазины»	3		
	Иные виды	Не подлежит установлению		
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений *			
3.1	Предельное количество этажей для вида «Магазины», этаж	3		
3.2	Для иных видов	Не подлежит установлению		
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка *, %			
	«Магазины»	60		
	иные виды	Не подлежат установлению		
5	Иные параметры			
5.1	Класс опасности объектов для видов «Склад», «Складские площадки»	IV-V		
6	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Основные	Условно разрешенные	
		Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м		
6.1	19.3.1.1	500	5000	
	19.3.2.4			
	19.3.2.6			
	19.3.3.2			
	19.3.3.3			

* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются для земельных участков, вид разрешенного использования которых допускает возможность размещения зданий, строений, сооружений.».

7. Градостроительный регламент территориальной зоны агро-рекреационного назначения Р-4 изложить в следующей редакции:

«Р-4 АГРО-РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Кодовое обозначение – Р-4.
2. Градостроительный регламент не устанавливается.
3. Использование земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны Р-4, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, осуществляется в соответствии с частью 15 общих требований статьи 31.2 настоящих Правил.».