



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 13 ноября 2023 года № 162

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Кобринское сельское поселение  
Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32 и 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», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобринское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Кобринское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 28 марта 2013 года № 15 (с изменениями), согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

**Изменения в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Кобринское сельское поселение  
Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

Градостроительный регламент территориальной зоны «Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» статьи 31.2 изложить в следующей редакции:

«

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
- Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Ведение огородничества (код 13.1)

Условно разрешенные виды использования

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) <\*>
- Дома социального обслуживания (код 3.2.1)
- Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
- Оказание услуг связи (код 3.2.3)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
- Религиозное использование (код 3.7)
- Магазины (код 4.4)
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
- Гостиничное обслуживание (код 4.7)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)
- Стоянка транспортных средств (код 4.9.2)
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

<\*> Вид разрешенного использования, отмеченный знаком <\*>, применяется исключительно для земельных участков под существующими малоэтажными многоквартирными домами.

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

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м		
1.1	2.1, 2.2	1000	2500
1.2	2.3 <*>, 13.1	200	1000
1.3	3.7	1000	Не подлежит установлению
1.4	4.4, 4.5, 4.7	800	4000
1.5	Иные виды разрешенного использования		
	Не подлежат 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	2.1, 2.2	1-5 <***>	
2.2	2.1.1, 2.3 <***>, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.7, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1.2, 5.1.4, 8.3	3	
2.3	Иные виды разрешенного использования		
	Не подлежат установлению		
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей, этаж		
3.1.1	2.7.2	1	
3.1.2	4.4	2	
3.1.3	4.9.2, 5.1.3, 12.0.2, 13.1	0	
3.1.4	Иные виды разрешенного использования		
	Не подлежит установлению		
3.2	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м		
3.2.1	3.7	30	
3.2.2	Иные виды разрешенного использования		
	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	2.1, 2.2	10	
4.2	2.1.1, 2.3	20	
4.3	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 3.7, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1.2, 8.3	60	
4.4	13.1	0	
4.5	Иные виды разрешенного использования		
	Не подлежит установлению		
5	Иные параметры		
5.1	Минимальный отступ от границ красных линий улиц, проездов до зданий, строений, сооружений, м		
5.1.1	2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.7, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1.2, 5.1.4, 8.3	5	
5.1.2	Иные виды разрешенного использования		
	Не подлежат установлению		
5.2	Предельная этажность зданий, строений, сооружений		
5.2.1	2.1, 2.2, 2.3, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.5, 4.7, 5.1.2, 5.1.4, 8.3	не подлежат установлению	2

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
5.2.2	2.1.1	не подлежат установлению	4
5.2.3	Иные виды разрешенного использования	Не подлежат установлению	
5.3	Максимальное количество жилых домов блокированной застройки, блок		
5.3.1	2.3	2	

<\*> Для вида использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) каждый жилой дом должен размещаться на отдельном земельном участке.

<\*> Для вида использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) при наличии одной или нескольких общих капитальных стен без проемов с соседним жилым домом (жилыми домами) минимальный отступ указанных стен от границ земельного участка – 0 м.

<\*\*\*> Минимальные отступы от границ земельных участков: для жилых домов со стороны улиц – 5 м, со стороны проездов – не менее 3 м.

Минимальные отступы от границ соседних земельных участков до:

- жилых домов – 3 м;
- построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений – 1 м;
- стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м, кустарника – 1 м.

При размещении на земельном участке хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений на расстоянии 1 м от границы соседнего участка скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

В границах земельного участка должны обеспечиваться санитарно-бытовые условия для размещения жилых домов и иных построек.

Суммарная площадь частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 20% от суммарной площади частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства основных видов разрешенного использования и (или) условно разрешенных видов использования.

».