



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 07 ноября 2024 года № 178

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Мельниковское сельское поселение  
муниципального образования Приозерский муниципальный район  
Ленинградской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом 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 в Правила землепользования и застройки муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 14 ноября 2014 года № 13 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

**Изменения в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Мельниковское сельское поселение  
муниципального образования Приозерский муниципальный район  
Ленинградской области**

1. В оглавлении §8 главы 11 дополнить позицией следующего содержания:  
«**Статья 62.1. Зона ведения садоводства и огородничества.**».

2. Раздел «ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ» таблицы 37.1 статьи 37 «Перечень территориальных зон» главы 10 дополнить строкой следующего содержания:

«

СХ-1.1	Зона ведения садоводства и огородничества
--------	---

».

3. Параграф 8 главы 11 дополнить статьей 62.1 следующего содержания:  
«**Статья 62.1. Зона ведения садоводства и огородничества.**

1. Кодовое обозначение зоны – СХ-1.1.

2. Цели выделения зоны: – обеспечение правовых условий формирования земельных участков для ведения огородничества и садоводства.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

- Садоводство (код 1.5)
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)
- Ведение огородничества (код 13.1)

Условно разрешенные виды использования

- Ведение садоводства <\*> (код 13.2)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Не установлены

<\*> Виды разрешенного использования, отмеченные знаком <\*>, применяются исключительно для существующих объектов недвижимости.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.



Таблица 62.1.1

	Наименование параметра	Предельные значения	
		Минимальное значение	Максимальное значение
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м:		
1.1	Для вида разрешенного использования «Садоводство» (1.5), «Ведение огородничества» (13.1)	100	1000
1.2	Для вида разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2)	500	1200
1.3	Для видов разрешенного использования: «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), «Благоустройство территории» (код 12.0.2)	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	Для видов разрешенного использования: «Садоводство» (1.5), «Ведение огородничества» (13.1) возведение объектов капитального строительства не предусмотрено. До хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	1	
2.2	Для вида разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) - расстояние до жилого дома	3 5 - от границ участков, совпадающих с красными линиями улиц	
	- расстояние от хозяйственных построек до границы соседнего участка	1	
2.3	Для видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0), «Улично-дорожная сеть» (12.0.1), «Благоустройство территории» (12.0.2)	Не подлежат установлению	
3	Предельное количество этажей, этаж		
3.1	Для вида разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2)	Не подлежат установлению <*>	
3.2	Для видов разрешенного использования: «Садоводство» (1.5), «Благоустройство территории» (12.0.2), «Ведение» огородничества (13.1)	0	
3.3	Для видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0), «Улично-дорожная сеть» (12.0.1)	Не подлежит установлению	



	Наименование параметра	Предельные значения	
		Минимальное значение	Максимальное значение
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	Для видов разрешенного использования: «Садоводство» (1.5), «Благоустройство территории» (12.0.2) «Ведение» огородничества (13.1)		0%
4.2	Для вида разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2)	Не подлежат установлению <*>	
4.4	Для видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0), «Улично-дорожная сеть» (12.0.1)	Не подлежит установлению	

<\*> предельный параметр разрешенного строительства, отмеченный знаком <\*>, применяется в отношении существующих объектов, при их реконструкции указанный предельный параметр не должен превышать фактического значения.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 12 настоящих Правил.».

4. Пункт 3 перечня зон с особыми условиями использования территории статьи 65 изложить в следующей редакции:

«3. охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);».

5. На карте градостроительного зонирования территории:

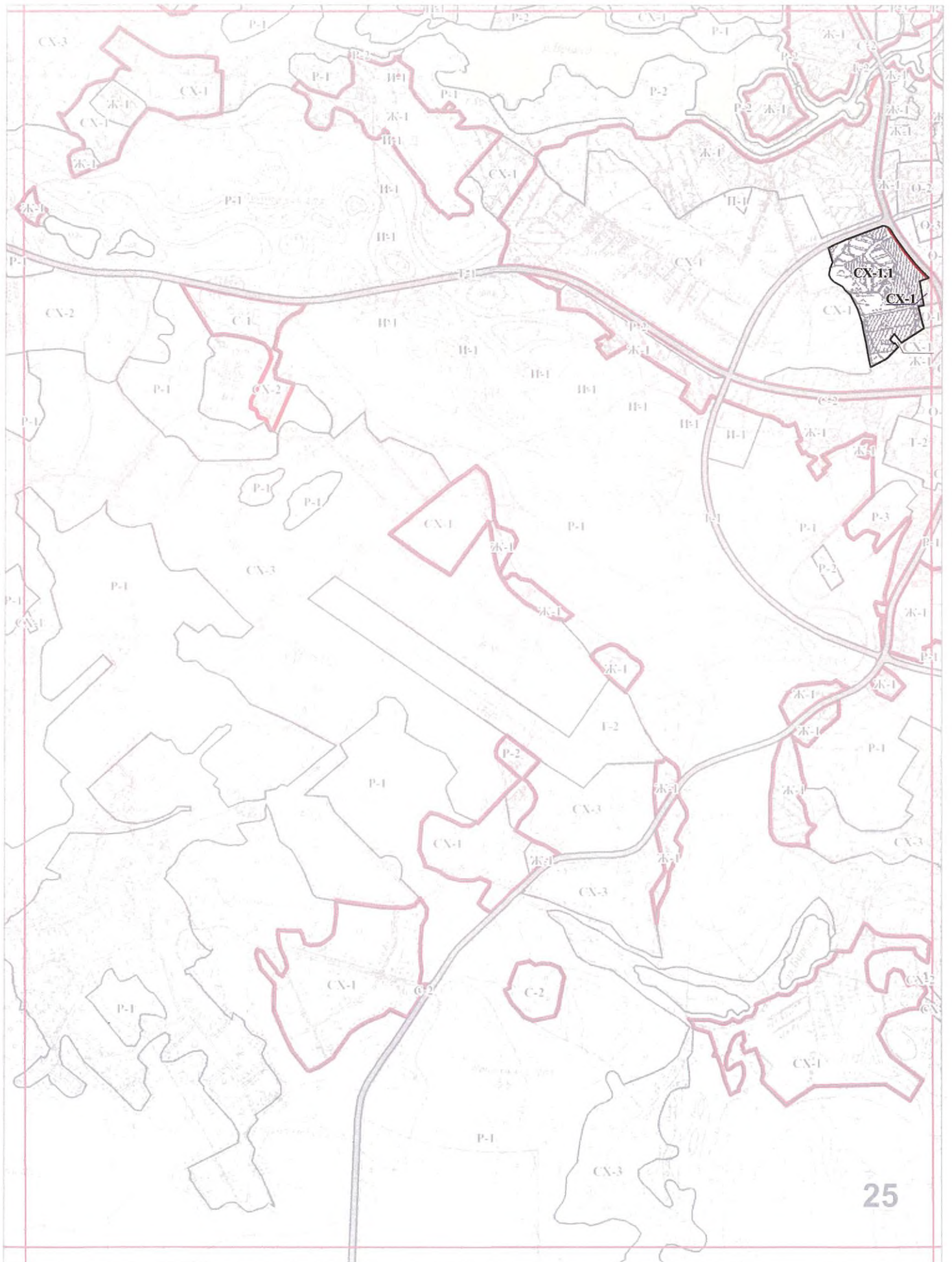
5.1. Изменить границы территориальной зоны ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-1.

5.2. Установить границы территориальной зоны ведения садоводства и огородничества СХ-1.1.

6. На карте зон с особыми условиями использования территории отобразить границы охранной зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).

7. Дополнить Правила землепользования и застройки муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области описанием границ территориальной зоны СХ-1.1 (Зона ведения садоводства и огородничества).









25

## Условные обозначения

### Границы

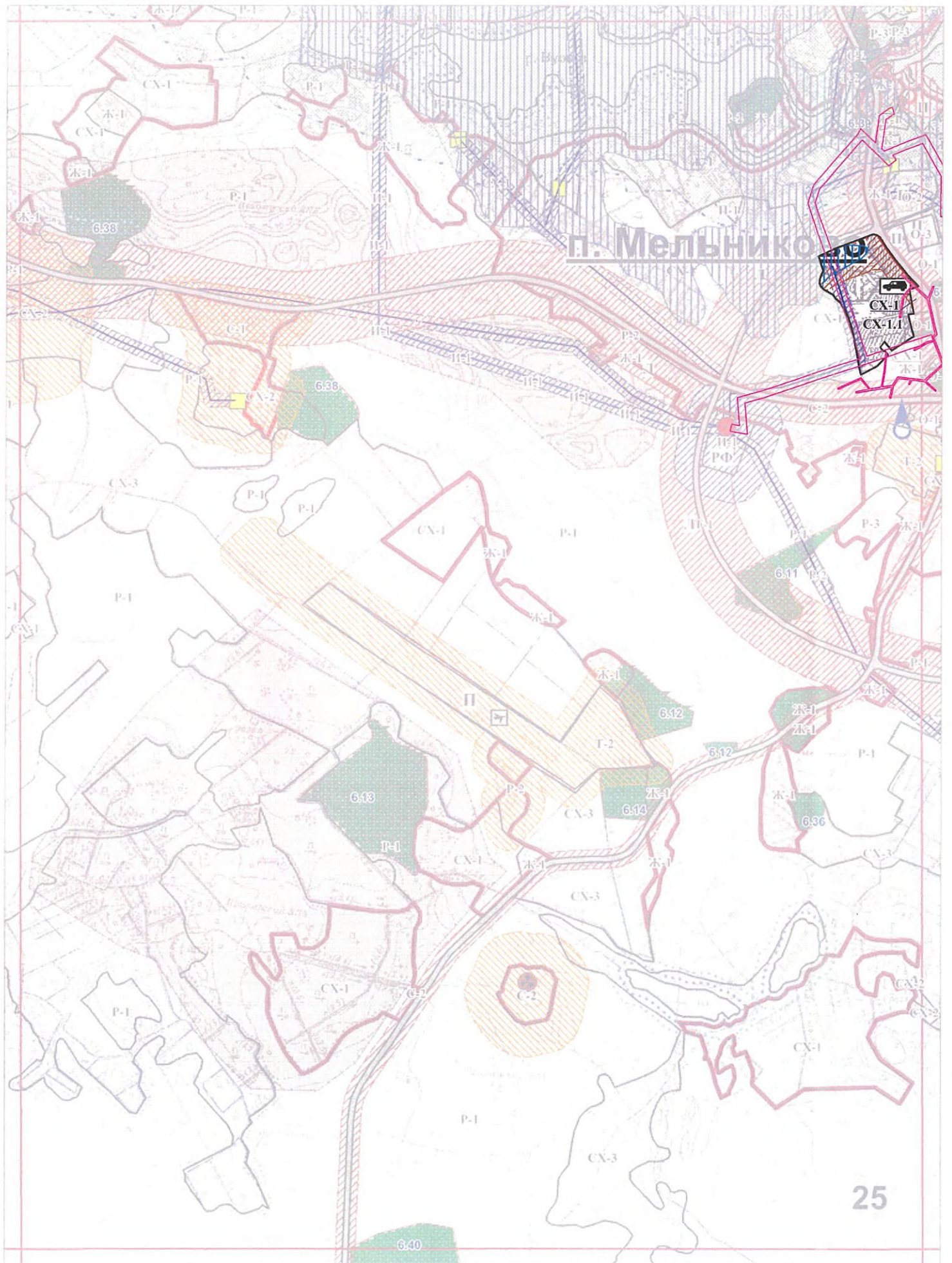
	Приозерского муниципального района
	Мельниковского сельского поселения
	Населённых пунктов
	Территориальных зон

<b><u>п. Мельниково</u></b>	Административный центр муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
п. Васильево	Сельский населённый пункт в составе муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

### Перечень территориальных зон

Кодовые обозначения	Названия
	<b>ЖИЛЬЕ ЗОНЫ</b>
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
О-1	Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения
О-2	Зона объектов образования
О-3	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
Р-1	Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда
Р-2	Зона зеленых насаждений общего пользования, в т.ч. сельский лес
Р-3	Зона объектов отдыха, туризма, пляжей, спортивных сооружений
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>
П-1	Зона производственных предприятий
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
Т-1	Зона улично-дорожной сети
Т-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона объектов размещения отходов потребления
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
СХ-1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
СХ-1.1	Зона ведения садоводства и огородничества
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного производства
СХ-3	Зона сельскохозяйственных угодий







## Условные обозначения

### Границы

- Приозерского муниципального района
- Мельниковского сельского поселения
- Населённых пунктов
- Территориальных зон

### п. МЕЛЬНИКОВО

Административный центр муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

### п. Васильево

Сельский населённый пункт в составе муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

### Основные объекты инженерной инфраструктуры

- ПС 110 кВ
- ВЛ 110 кВ
- трансформаторные подстанции
- ВЛ 10 кВ
- Поверхностный водозабор
- Водопроводные очистные сооружения
- Водопроводная башня
- Холодное водоснабжение
- Канализационная насосная станция
- Канализационные очистные сооружения
- Котельные
- Башня-ретранслятор сотовой связи

### Зоны с особыми условиями использования территории

- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Придорожная полоса
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
- Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

- Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Водоохранные зоны
- Прибрежные защитные полосы
- Береговые полосы
- Зона нормированных параметров авиационных шумов
- Месторождение полезных ископаемых
- Песчано-гравийный материал
- Торф
- Сапропель
- Объекты культурного наследия с номерами по списку

- Граница и территория планируемого заказника регионального значения "Озеро Вуокса"
- Зоны затопления и подтопления:**
- Зона затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Вуокса (Северный Рукав) в п. Быково, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет)
- Зона затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Вуокса (Северный Рукав) в п. Горы, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет)
- Зона затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Вуокса (Северный Рукав) в п. Мельниково, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет)
- Зона затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Вуокса (Северный Рукав) в п. Васильево, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет)
- Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (Северный Рукав) в п. Быково Приозерского района Ленинградской области
- Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (Северный Рукав) в п. Горы Приозерского района Ленинградской области
- Зона подтопления в отношении территорий, прилегающих к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (Северный Рукав) в п. Мельниково Приозерского района Ленинградской области
- Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (Северный Рукав) в п. Васильево Приозерского района Ленинградской области

### Перечень территориальных зон

Кодовые обозначения	Названия
	<b>ЖИЛЬЕ ЗОНЫ</b>
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
О-1	Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения
О-2	Зона объектов образования
О-3	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
Р-1	Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда
Р-2	Зона зеленых насаждений общего пользования, в т.ч. сельский лес
Р-3	Зона объектов отдыха, туризма, пляжей, спортивных сооружений
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>
П-1	Зона производственных предприятий
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
Т-1	Зона улично-дорожной сети
Т-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона объектов размещения отходов потребления
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
СХ-1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
СХ-1.1	Зона ведения садоводства и огородничества
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного производства
СХ-3	Зона сельскохозяйственных угодий



Приложение  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования  
Мельниковское сельское поселение  
муниципального образования  
Приозерский муниципальный район  
Ленинградской области

Сведения о границах территориальной зоны

СХ-1.1



## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории**

### Зона ведения садоводства и огородничества

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

#### Раздел 1

#### Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	72538 +/- 4713 м <sup>2</sup>
3.	Иные характеристики объекта	-



**Раздел 2****Сведения о местоположении границ объекта**

1. Система координат МСК 47 зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	546671.74	2185229.06	Картометрический метод	5.0	-
2	546686.28	2185255.88	Картометрический метод	5.0	-
3	546709.25	2185304.64	Картометрический метод	5.0	-
4	546726.10	2185352.82	Картометрический метод	5.0	-
5	546741.92	2185391.27	Картометрический метод	5.0	-
6	546741.88	2185400.47	Картометрический метод	5.0	-
7	546738.27	2185411.40	Картометрический метод	5.0	-
8	546707.60	2185433.23	Картометрический метод	5.0	-
9	546668.16	2185464.08	Картометрический метод	5.0	-
10	546626.96	2185500.12	Картометрический метод	5.0	-
11	546596.90	2185531.00	Картометрический метод	5.0	-
12	546593.41	2185534.10	Картометрический метод	5.0	-
13	546582.14	2185506.55	Картометрический метод	5.0	-
14	546511.83	2185521.83	Картометрический метод	5.0	-
15	546508.69	2185504.79	Картометрический метод	5.0	-
16	546488.00	2185510.85	Картометрический метод	5.0	-
17	546442.85	2185524.25	Картометрический метод	5.0	-
18	546397.70	2185458.95	Картометрический метод	5.0	-
19	546419.25	2185439.50	Картометрический метод	5.0	-
20	546422.70	2185436.40	Картометрический метод	5.0	-
21	546405.50	2185424.25	Картометрический метод	5.0	-
22	546393.95	2185435.85	Картометрический метод	5.0	-



## 2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
23	546395.90	2185438.45	Картометрический метод	5.0	-
24	546385.35	2185448.90	Картометрический метод	5.0	-
25	546369.70	2185434.69	Картометрический метод	5.0	-
26	546348.20	2185414.87	Картометрический метод	5.0	-
27	546333.91	2185390.21	Картометрический метод	5.0	-
28	546321.67	2185368.41	Картометрический метод	5.0	-
29	546345.13	2185362.28	Картометрический метод	5.0	-
30	546350.16	2185360.97	Картометрический метод	5.0	-
31	546368.36	2185357.24	Картометрический метод	5.0	-
32	546376.75	2185355.47	Картометрический метод	5.0	-
33	546391.49	2185352.36	Картометрический метод	5.0	-
34	546423.24	2185344.80	Картометрический метод	5.0	-
35	546453.90	2185337.59	Картометрический метод	5.0	-
36	546492.30	2185323.67	Картометрический метод	5.0	-
37	546513.85	2185311.35	Картометрический метод	5.0	-
38	546534.39	2185299.76	Картометрический метод	5.0	-
39	546547.59	2185283.79	Картометрический метод	5.0	-
40	546558.34	2185274.77	Картометрический метод	5.0	-
41	546572.32	2185248.32	Картометрический метод	5.0	-
42	546580.76	2185239.29	Картометрический метод	5.0	-
43	546591.98	2185233.39	Картометрический метод	5.0	-
44	546612.22	2185236.70	Картометрический метод	5.0	-
45	546621.54	2185239.98	Картометрический метод	5.0	-
46	546629.79	2185242.99	Картометрический метод	5.0	-
1	546671.74	2185229.06	Картометрический метод	5.0	-

## 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-



### Раздел 3

#### Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

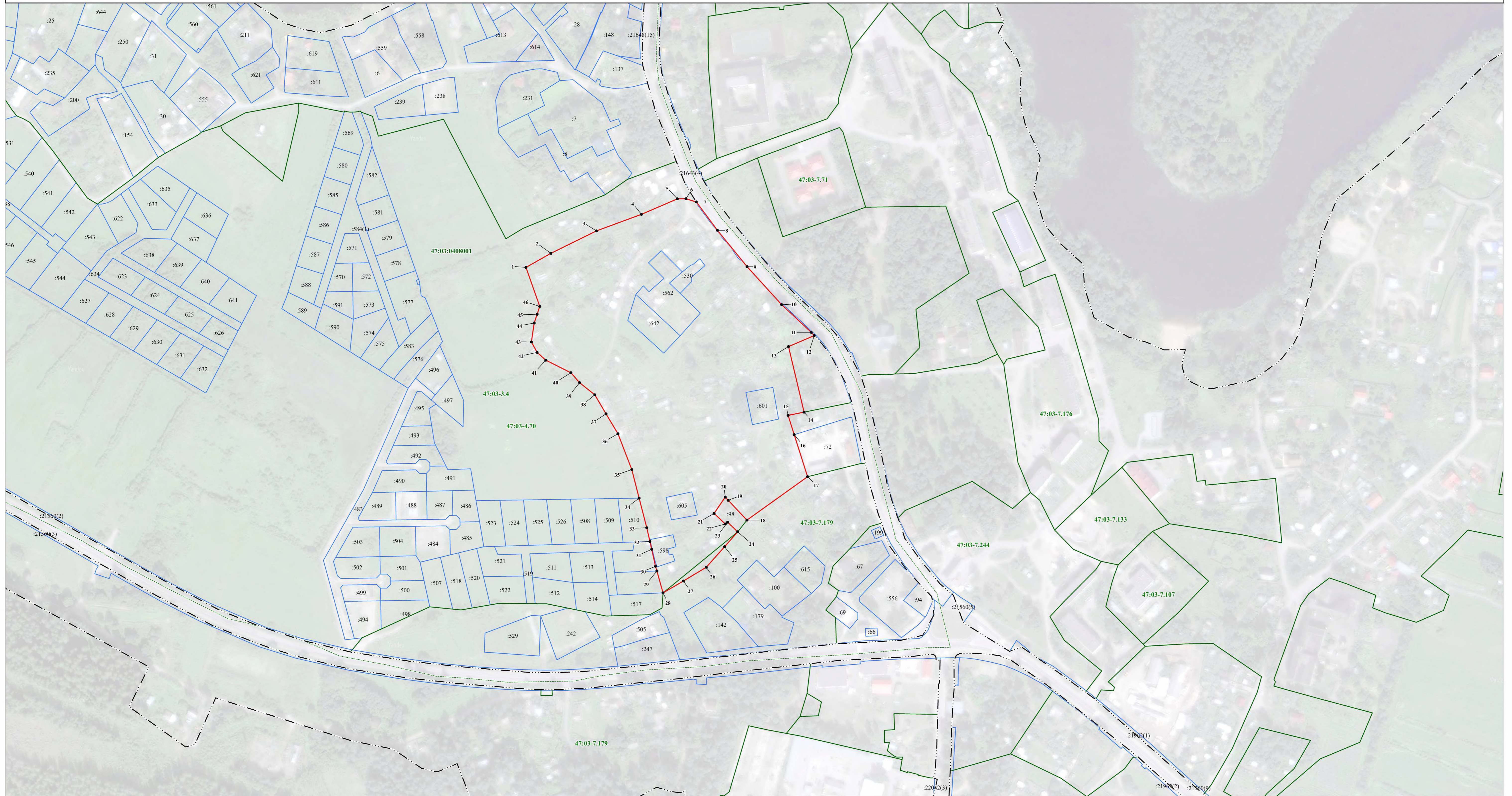
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	



Раздел 4

План границ объекта



Масштаб 1:2 000

**Используемые условные знаки и обозначения:**

- - граница объекта
- - граница кадастрового квартала
- - - - граница населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- - граница территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- - граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 1 - характерная точка границы объекта работ
- :601 - номер земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:03-7.179 - номер границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- 47:03-4.70 - номер границы муниципального образования или населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:03:0408001 - номер кадастрового квартала

Подпись \_\_\_\_\_ Дата " " 20\_\_ г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта



**ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ**  
**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	-
2	3	-
3	4	-
4	5	-
5	6	-
6	7	-
7	8	-
8	9	-
9	10	-
10	11	-
11	12	-
12	13	-
13	14	-
14	15	-
15	16	-
16	17	-
17	18	-
18	19	-
19	20	-
20	21	-
21	22	-
22	23	-
23	24	-
24	25	-
25	26	-
26	27	-
27	28	-
28	29	-
29	30	-
30	31	-
31	32	-
32	33	-
33	34	-
34	35	-
35	36	-
36	37	-
37	38	-

**ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ**  
**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
38	39	-
39	40	-
40	41	-
41	42	-
42	43	-
43	44	-
44	45	-
45	46	-
46	1	-