



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 21 мая 2025 года № 48

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
муниципального образования Гатчинский муниципальный округ
Ленинградской области применительно к части территории**

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 09 сентября 2019 года № 421, подпунктом «н» пункта 1 постановления Правительства Ленинградской области от 05.04.2022 № 203 «Об установлении случаев утверждения в Ленинградской области в 2022-2025 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» приказываю:

внести в правила землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 14 февраля 2025 года № 11, изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

Изменения в правила землепользования и застройки
муниципального образования Гатчинский муниципальный округ
Ленинградской области применительно к части территории

1. В оглавлении главу 11 части III дополнить позицией следующего содержания:

«Статья 24.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

2. Раздел «Жилые зоны» таблицы 18.1 статьи 18 «Перечень территориальных зон и подзон, установленных на карте градостроительного зонирования» главы 8 части II дополнить строкой следующего содержания:

«

1.2	ТЖ.1.С	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-----	--------	--

».

3. Главу 11 Части III дополнить статьей следующего содержания:
«Статья 24.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Кодовое обозначение – ТЖ.1.С

2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
4	Улично-дорожная сеть	12.0.1
Условно разрешенные виды использования		
5	Бытовое обслуживание	3.3
6	Магазины	4.4
7	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
8	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
9	Благоустройство территории	12.0.2
Вспомогательные виды разрешенного использования		
	не установлены	
<*> Размещение объектов видов разрешенного использования, отмеченных знаком <*>, допускается при условии соблюдения санитарных и иных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области охраны здоровья человека.		

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

№ 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, 3.3		600	2500
1.2	4.4		2500	5000
1.3	3.1.1, 3.4.1, 5.1.3, 8.3, 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	2.1		1-5 <*>	
2.2	3.3, 3.4.1, 4.4		3	
2.3	3.1.1, 8.3		Не подлежат установлению	
3	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, этаж			
3.1	2.1		Не подлежат установлению	4
3.2	3.3, 4.4		Не подлежат установлению	2
3.3	3.1.1, 3.4.1, 8.3		Не подлежат 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, 3.3, 4.4		20	
4.2	3.1.1, 3.4.1, 8.3		Не подлежат установлению	
5	Иные параметры			
5.1	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений, этаж			
5.1.1	2.1		3	
5.1.2	3.3, 4.4		2	
5.2	Максимальная высота ограждений земельных участков, м			
5.2.1	5.1.3	отдельно стоящие спортивные площадки	2,5	3
		в местах примыкания спортивных площадок друг к другу	1,2	
5.2.2	иные виды		Не подлежат установлению	1,8
5.3	Прозрачность ограждений земельных участков, %		Не менее 50	
5.4	Расстояние от границы земельного участка до границы земельного участка с видом разрешенного использования код 2.1, м			
5.4.1	5.1.3		20	Не подлежат установлению

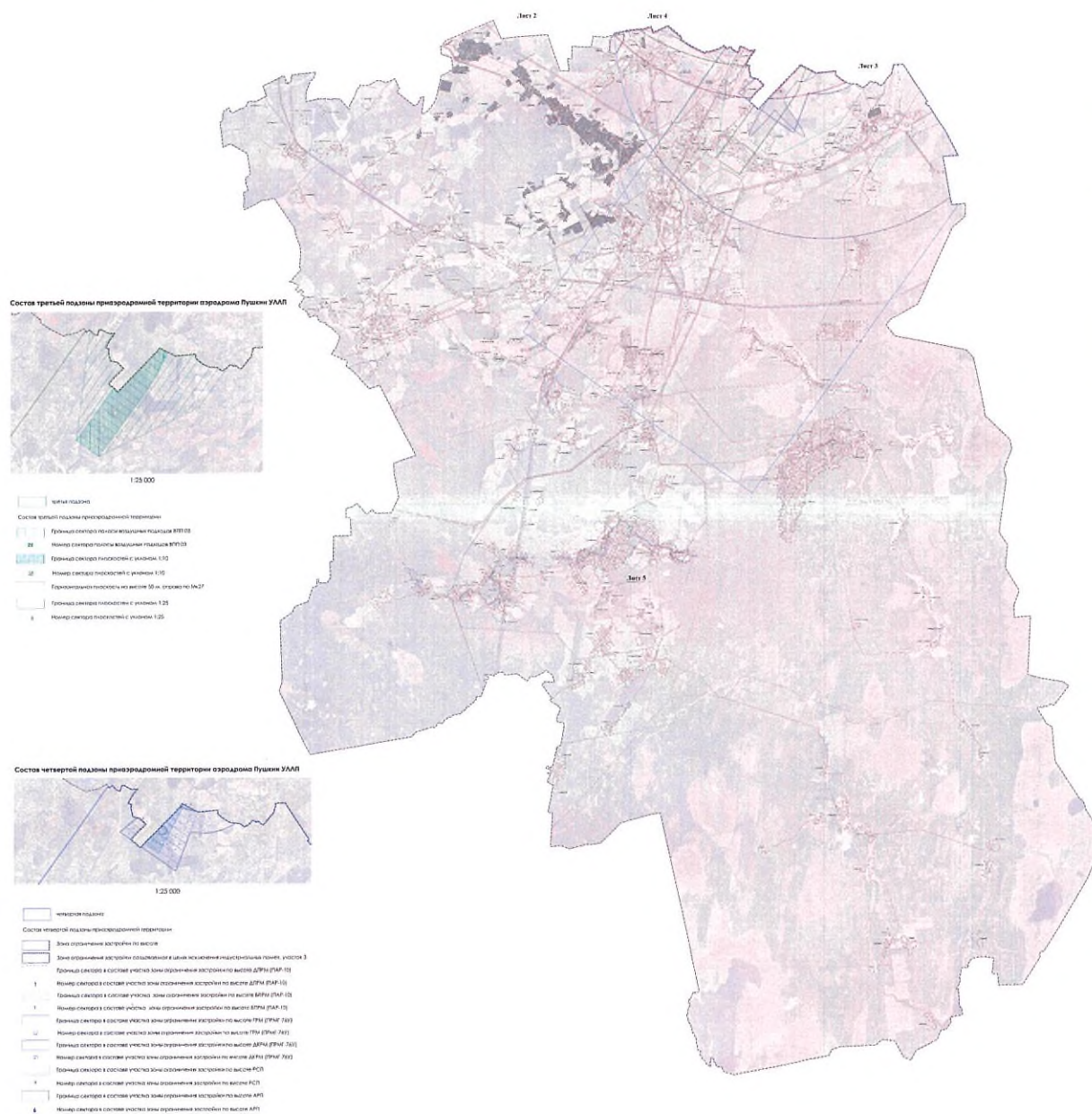
№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
<*> Минимальные отступы от границ земельных участков: для жилых домов со стороны улиц – 5 м, со стороны проездов – не менее 3 м. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков до: – 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.			

».

4. На карте градостроительного зонирования установить границы территориальной зоны ТЖ.1.С «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

5. Приложение к правилам землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории «Сведения о границах территориальных зон» дополнить описанием местоположения границ территориальной зоны ТЖ.1.С «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГАТЧИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
Карта градостроительного зонирования (Лист 1)

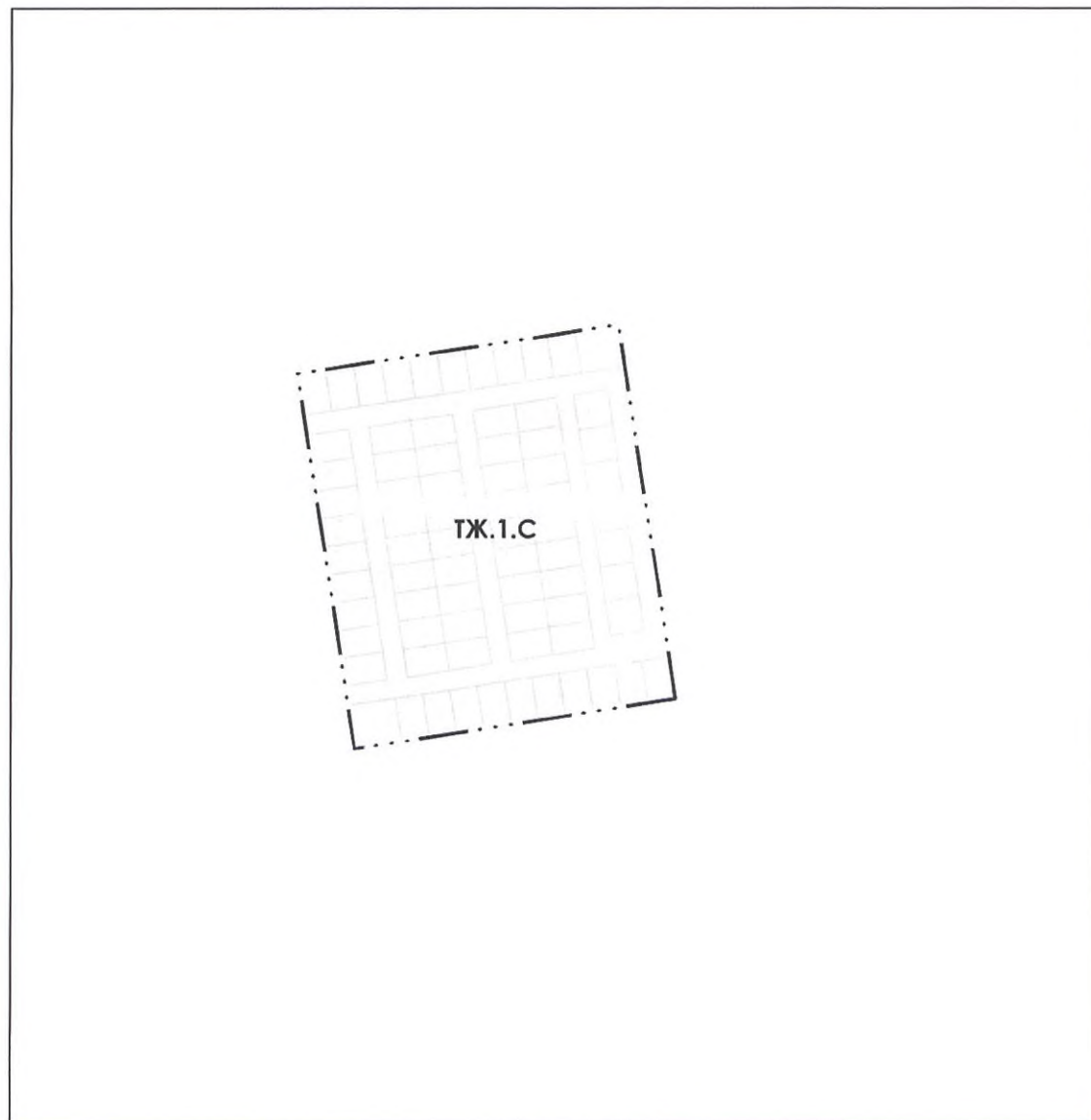


Масштаб 1:25 000

[illegible]

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГАТЧИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНительно К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ

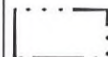
Карта градостроительного зонирования (Лист 5)



Масштаб 1: 5 000

Условные обозначения

Границы



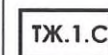
Населенного пункта



Земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН на март 2025 г.

Территориальные зоны

Жилые зоны



Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Приложение
к правилам землепользования и застройки
муниципального образования
Гатчинский муниципальный округ
Ленинградской области
применительно к части территории

Сведения о границах территориальной зоны
ТЖ.1.С

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

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

(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, м. о Гатчинский
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	62004 +/- 4358 м²
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	368115.89	2200087.93	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
2	368081.07	2199860.94	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
3	368347.95	2199819.99	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
4	368382.77	2200046.97	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
1	368115.89	2200087.93	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует

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 (Mt), 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
-	-	-	-	-	-	-	

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	1	-