



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

от 10 апреля 2026 года № 40

**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, 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 (с изменениями), 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 36.1. Научно-производственная зона ТПН.1.Г».

2. Часть 1 статьи 16 главы 2 части I изложить в следующей редакции:

«1. В градостроительных регламентах территориальных зон ТЖ.1, ТЖ.2, ТЖ.2.Г, ТЖ.2.Т, ТЖ.3, ТЖ.3.К, ТЖ.3.2.В, ТЖ.3.3.В, ТД.1, ТД.1.1.В, ТД.2, ТД.2.СУ, ТД.4, ТП.3, ТП.4, ТП.4.1, ТПН.1.Г, ТТ.1, ТР.1, ТР.1.1.В настоящих Правил, установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства с учетом положений настоящей статьи.».

3. Таблицу 18.1 статьи 18 «Перечень территориальных зон и подзон, установленных на карте градостроительного зонирования» главы 8 части II изложить в следующей редакции:

«Таблица 18.1

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
<b>Жилые зоны</b>		
1	ТЖ.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
1.1	ТЖ.1-1	Подзона зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах панируемой ООПТ
2	ТЖ.1.С	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
3	ТЖ.1.В	Зона застройки индивидуальными жилыми домами ТЖ.1.В
4	ТЖ.2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
5	ТЖ.2.Г	Зона застройки малоэтажными жилыми домами ТЖ.2.Г
6	ТЖ.2.Т	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
6.1	ТЖ.2-1.Г	Подзона зоны застройки малоэтажными жилыми домами
7	ТЖ.3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
8	ТЖ.3.К	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
9	ТЖ.3.2.В	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ТЖ.3.2.В
10	ТЖ.3.3.В	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ТЖ.3.3.В
<b>Общественно-деловые зоны</b>		
11	ТД.1	Многофункциональная общественно-деловая зона

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
12	ТД.1.1.В	Многофункциональная общественно-деловая зона ТД.1.1.В
13	ТД.2	Зона специализированной общественной застройки
14	ТД.2.СУ	Зона специализированной общественной застройки
15	ТД.3	Зона исторической застройки
16	ТД.4	Зона спорта
<b>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>		
17	ТП.3	Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 300 метров
18	ТПС.1	Производственная зона специального назначения ТПС.1
19	ТП.4	Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
20	ТП.4.1	Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
21	ТП.4.2	Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
22	ТПН.1.Г	Научно-производственная зона ТПН.1.Г
23	ТИ.1	Зона инженерной инфраструктуры
24	ТТ.1	Зона транспортной инфраструктуры
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>		
25	ТСХ.1	Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан
19.1	ТСХ.1-1	Подзона зоны садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан в границах планируемой ООПТ
26	ТСХ.2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
20.1	ТСХ.2-1	Подзона производственной зоны сельскохозяйственных предприятий в границах планируемой ООПТ
27	ТСХ.2.1	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
28	ТСХ.3	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий ТСХ.3
<b>Зоны рекреационного назначения</b>		
29	ТР.1	Зона озелененных территорий общего пользования
30	ТР.1.1.В	Зона озелененных территорий общего пользования ТР.1.1.В
<b>Зоны специального назначения</b>		
31	ТСН.1	Зона кладбищ
32	ТСН.2	Зона зеленых насаждений специального назначения
33	ТРТ.1	Зона режимных территорий
34	ТРТ.2	Зона режимных территорий ТРТ.2

».

4. Главу 11 Части III дополнить статьей следующего содержания:

**«Статья 36.1. Научно-производственная зона ТПН.1.Г**

1. Кодовое обозначение – ТПН.1.Г.

## 2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2	Здравоохранение	3.4
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
4	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
5	Образование и просвещение	3.5
6	Обеспечение научной деятельности	3.9
7	Проведение научных исследований	3.9.2
8	Служебные гаражи	4.9
9	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
10	Атомная энергетика	6.7.1
11	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
12	Улично-дорожная сеть	12.0.1
13	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
14	Не установлены	-
Вспомогательные виды разрешенного использования		
15	Стоянка транспортных средств	4.9.2

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	Минимальные и (или) максимальные площади земельных участков, кв. м		
1.1	3.1.1, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.9, 3.9.2, 4.9, 6.3.1, 6.7.1, 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	3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.9, 3.9.2, 4.9, 6.3.1, 6.7.1	3	
2.2	3.1.1	Не подлежат установлению	
3	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, этаж		
3.1	3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.9, 3.9.2	12	
3.2	4.9	3	
3.3	3.1.1, 6.3.1, 6.7.1	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, %		

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
4.1	3.1.1, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.9, 3.9.2, 4.9, 6.3.1, 6.7.1	Не подлежат установлению	
5	Иные параметры		
5.1	Максимальный размер санитарно-защитной зоны, м	300	

4. 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.

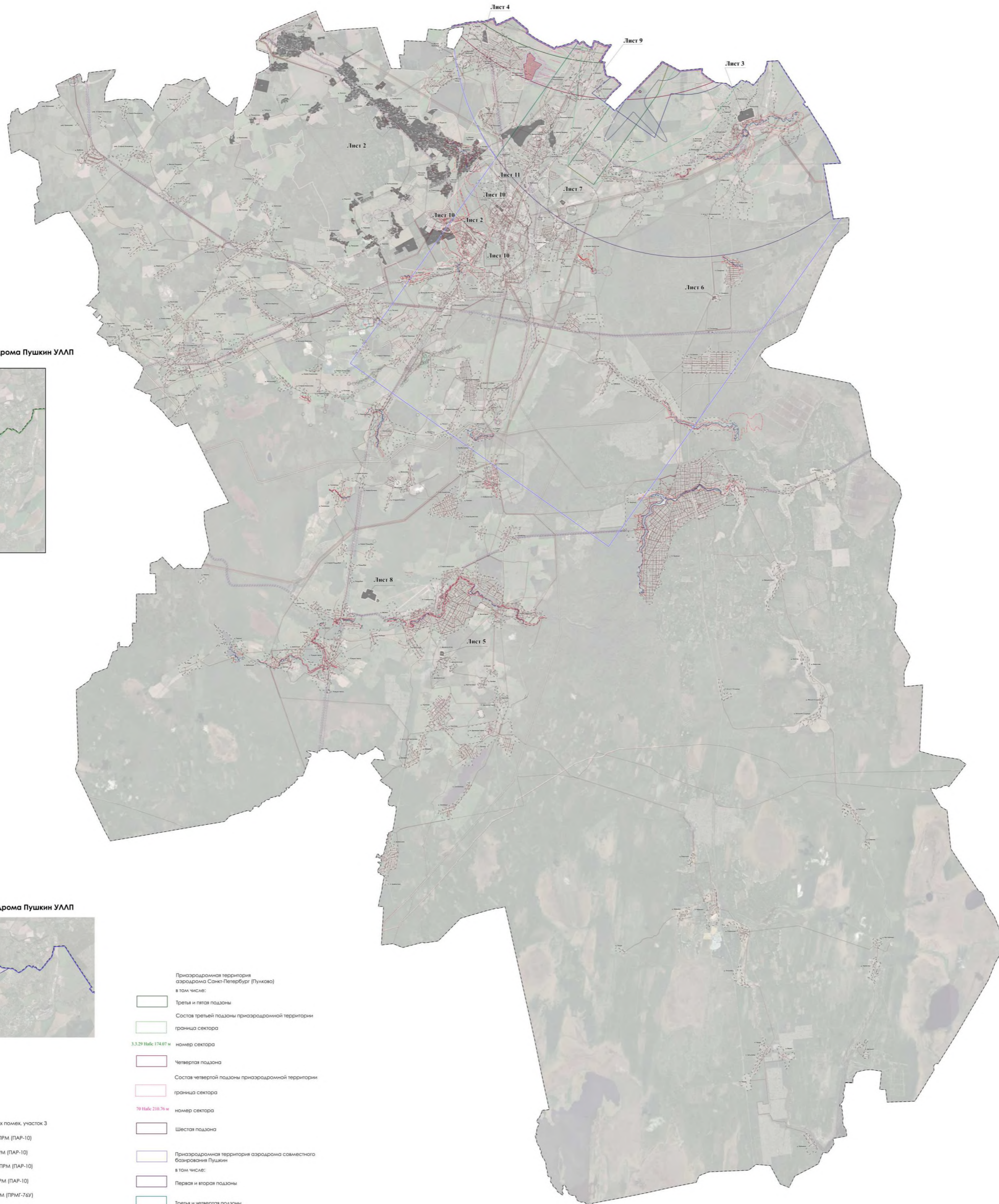
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 12 настоящих Правил.

5. На карте градостроительного зонирования установить границы территориальной зоны ТПН.1.Г «Научно-производственная зона ТПН.1.Г».

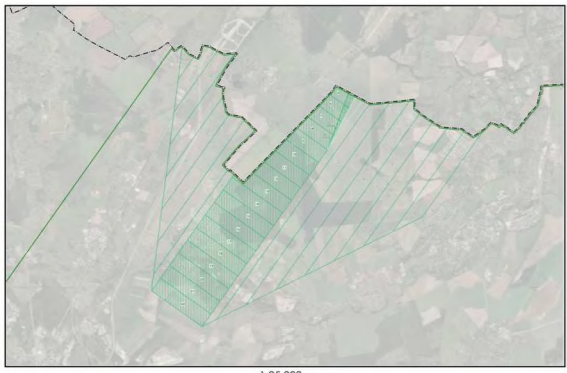
6. Дополнить карту градостроительного зонирования листом 11.

7. 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 ТПН.1.Г «Научно-производственная зона ТПН.1.Г».

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

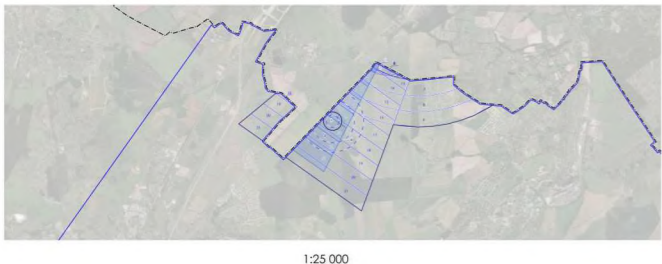


**Состав третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Пушкин УЛЛП**



- третья подзона
- Состав третьей подзоны приаэродромной территории
- Граница сектора полосы воздушных подходов ВПП 03
- 22 Номер сектора полосы воздушных подходов ВПП 03
- Граница сектора плоскостей с уклоном 1:10
- 38 Номер сектора плоскостей с уклоном 1:10
- Горизонтальная плоскость на высоте 50 м, справа от МК27
- Граница сектора плоскостей с уклоном 1:25
- 8 Номер сектора плоскостей с уклоном 1:25

**Состав четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Пушкин УЛЛП**



- четвертая подзона
- Состав четвертой подзоны приаэродромной территории
- Зона ограничения застройки по высоте
- Зона ограничения застройки создаваемая в целях исключения промышленных помех, участок 3
- Граница сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ДЛРМ (ПАР-10)
- 1 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ДЛРМ (ПАР-10)
- Граница сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте БЛРМ (ПАР-10)
- 3 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте БЛРМ (ПАР-10)
- Граница сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ГРМ (ПРМГ-76У)
- 12 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ГРМ (ПРМГ-76У)
- Граница сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ДКРМ (ПРМГ-76У)
- 21 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ДКРМ (ПРМГ-76У)
- Граница сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте РСРП
- 9 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте РСРП
- Граница сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте АРП
- 6 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте АРП

- Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пушкин) в том числе:
- Третья и пятая подзоны
- Состав третьей подзоны приаэродромной территории
- граница сектора
- 3,3,29 №кв. 1748/11 номер сектора
- Четвертая подзона
- Состав четвертой подзоны приаэродромной территории
- граница сектора
- 76 №кв. 210/76 номер сектора
- Шестая подзона
- Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования Пушкин, в том числе:
- Первая и вторая подзоны
- Третья и четвертая подзоны
- Границы плоскостей с уклоном 1:25 в составе третьей подзоны
- Зона ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны
- Пятая подзона
- Шестая подзона
- Седьмая подзона

**Территории, действие градостроительного регламента на которые не распространяется**

- Территория объекта культурного наследия
- Территория выявленного объекта культурного наследия
- 1 Экспликационный номер объекта культурного наследия

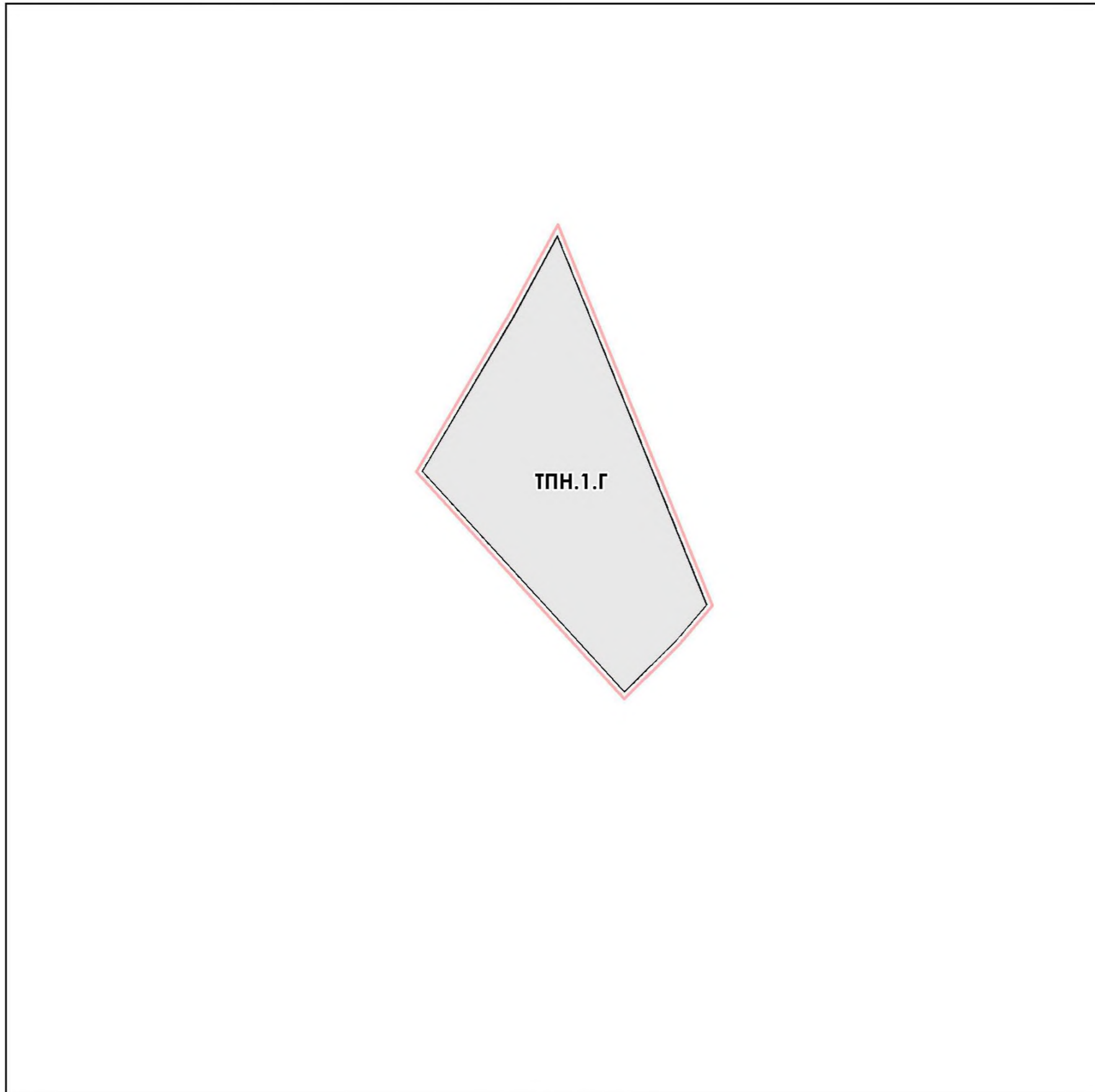
Масштаб 1:25 000

- Условные обозначения**
- Границы**
- Муниципального округа
  - Населенного пункта
  - Лист 2
  - Фрагмент карты
- Территориальные зоны**
- Жилые зоны**
- ЖЗ-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - ЖЗ-1.1 Подзона зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах планируемой ООПТ
  - ЖЗ-1.С Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - ЖЗ-1.В Зона застройки индивидуальными жилыми домами ЖЗ-1.В
  - ЖЗ-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
  - ЖЗ-2.1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами ЖЗ-2.1
  - ЖЗ-2.1.1 Подзона зоны застройки малоэтажными жилыми домами
  - ЖЗ-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
  - ЖЗ-3.1 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
  - ЖЗ-3.2.В Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ЖЗ-3.2.В
  - ЖЗ-3.3.В Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ЖЗ-3.3.В
- Общественно-деловые зоны**
- ОД-1 Многофункциональная общественно-деловая зона
  - ОД-1.В Многофункциональная общественно-деловая зона ОД-1.В
  - ОД-2 Зона специализированной общественной застройки
  - ОД-2.У Зона специализированной общественной застройки
  - ОД-3 Зона исторической застройки
  - ОД-4 Зона спорта
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- ПЗ-1 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 300 метров
  - ПЗ-1.1 Производственная зона специального назначения ПЗ-1.1
  - ПЗ-4 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
  - ПЗ-4.1 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
  - ПЗ-4.2 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
  - ПЗ-1.1.Г Научно-производственная зона ПЗ-1.1.Г
  - ИТ-1 Зона инженерной инфраструктуры
  - ИТ-1.1 Зона транспортной инфраструктуры
- Зоны сельскохозяйственного использования**
- ССХ-1 Зона садоводческих, огороднических, некоммерческих объединений граждан
  - ССХ-1.1 Подзона зоны садоводческих, огороднических, некоммерческих объединений граждан в границах планируемой ООПТ
  - ССХ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
  - ССХ-2.1 Подзона производственной зоны сельскохозяйственных предприятий в границах планируемой ООПТ
  - ССХ-2.1.1 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
  - ССХ-3 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий ССХ-3
- Зоны рекреационного назначения**
- РП-1 Зона озелененных территорий общего пользования
  - РП-1.В Зона озелененных территорий общего пользования РП-1.В
- Зоны специального назначения**
- ССН-1 Зона кладбищ
  - ССН-2 Зона зеленых насаждений специального назначения
  - РР-1 Зона режимных территорий
  - РР-2 Зона режимных территорий РР-2
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- Защитная зона объекта культурного наследия \*
  - Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)
  - Придорожные полосы автомобильных дорог
  - Охранная зона трубопроводов (газопроводов)
  - Охранная зона линий и сооружений связи
  - Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, зорпункты и специальные зоны, установленные в связи с размещением военных объектов
  - Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением
  - Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения:
  - пояс 1
  - пояс 2
  - пояс 3
  - Зона заповедия
  - Зона подтопления
  - Санитарно-защитная зона
  - Зона ограничения передвижения общественного транспорта, включенного в объект капитального строительства
  - Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети
  - Зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов)
  - Охранная зона тепловых сетей

Экспликация объектов культурного наследия		
№ по карте	Наименование объекта культурного наследия	Вид объекта
<b>Выявленные объекты культурного наследия</b>		
1	Дворцово-парковый ансамбль усадьбы Демидовых в Гатчине, поселковый, XVIII-XIX вв.	
<b>Объект культурного наследия федерального значения</b>		
2	Усадьбаный дом Демидова, 1774-1780 гг.	Ансамбль


\* В соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 52-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГАТЧИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
Карта градостроительного зонирования (Лист 11)**



**Условные обозначения**

**Границы**

 Территории, применительно к которой  
подготовлены правила землепользования и застройки

**Территориальные зоны**

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

 Научно-производственная зона ТПН.1.Г

**Масштаб 1:5 000**

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

**Сведения о границах территориальной зоны  
ТПН.1.Г**

## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

### Научно-производственная зона ТПН.1.Г

(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, город Гатчина
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	34300 +/- 3241 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	397779.22	2205083.38	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
2	397896.50	2205152.66	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
3	397956.70	2205185.50	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
4	397678.96	2205298.26	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
5	397651.50	2205274.94	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
6	397613.18	2205236.07	Картометрический метод	5.0	Закрепление отсутствует
1	397779.22	2205083.38	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
-	-	-	-	-	-



**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	1	-