

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГАТЧИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
**КОМИТЕТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

ул. Киргетова, 1
г. Гатчина, Ленинградская обл., 188300
телефон/ факс (81371) 31779; 76400,
телефон/ факс (81371) 76400
е-mail: 8137176400@mail.ru

№ 1505-А

от « 29 05 _____ 2024 г.

на № 1505-А от 23.05.2024 г.

Администрация
МО Таицкое городское поселение
taici@taici.ru

главе администрации

Львович И.В.

Уважаемая Ирина Владимировна!

На Ваше обращение от 23.05.2024 б/№ направляем запрашиваемые сведения, содержащиеся в ГИСОГД ЛО (ГМР) в отношении вновь образуемого земельного участка площадью 3418 кв. м, находящегося в кадастровом квартале 47:23:0235001, местоположение: Ленинградская область, Гатчинский район, дер. Большая Ивановка.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Председатель комитета



А.Ю. Степанов

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГАТЧИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
**КОМИТЕТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

ул. Киргетова, 1
г. Гатчина, Ленинградская обл., 188300
телефон/ факс (81371) 31779; 93103,
телефон/ факс (81371) 76400
e-mail: 8137176400@mail.ru

б/№
от « 29 » мая 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Согласно Правилам землепользования и застройки Таицкого городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов МО Таицкое городское поселение от 30.01.2013 №9 (в редакции Приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 24.03.2016 № 14, Приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 02.09.2022 № 125, от 21.12.2022 №211), вновь образуемый земельный участок площадью 3418 кв. м, находящийся в кадастровом квартале 47:23:0235001, местоположение: Ленинградская область, Гатчинский район, дер. Большая Ивановка, частично находится в границах территорий общего пользования (улица, проезд), относится к территориальным зонам:

- Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки;
- СХ-3 Зона сельскохозяйственных угодий.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий).

Согласно карте зон с особыми условиями использования территорий земельный участок не относится к зонам с ограничениями в использовании.

Согласно распоряжению «Об утверждении проекта зон санитарной охраны I-III поясов подземного водозабора «Орловские ключи» (Таицкий водозабор) открытого акционерного общества «Ленинградские областные коммунальные системы от 25.04.2014 №272» земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 2 и 3 пояса.

Информация о наличии утвержденных и разрабатываемых проектах планировки территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствует.

Приложение:

- выкопировка из Правил землепользования и застройки Таицкого городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области на 4 листах в 1 экземпляре;
- выписка из Правил землепользования и застройки Таицкого городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области на 2 листах в 1 экземпляре.

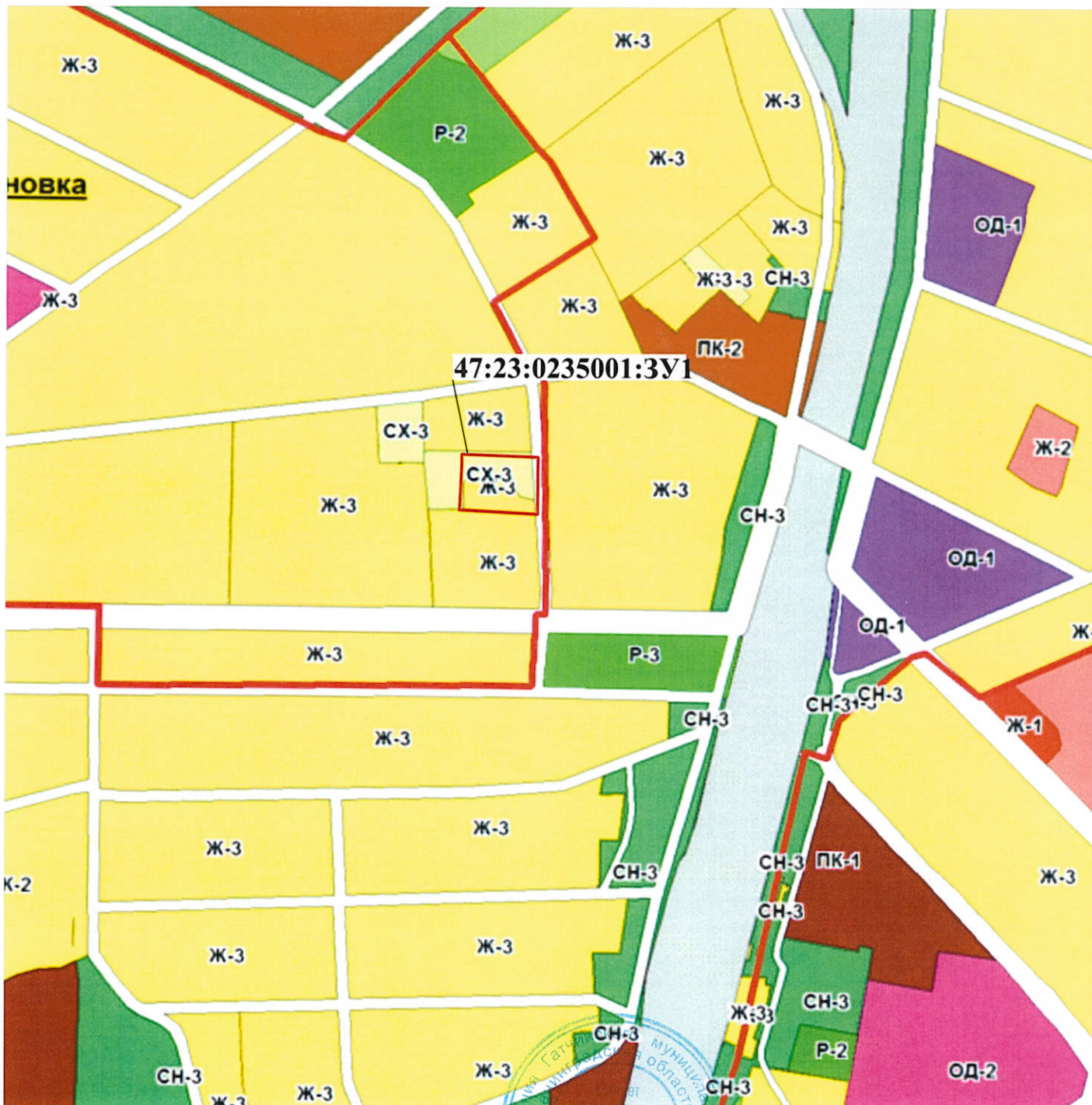
Председатель комитета



А.Ю. Степанов

Ленинградская область,
Гатчинский район,
дер. Большая Ивановка
кад.квартал:
47:23:0235001

Выкопировка из карты
градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки
МО "Таицкое городское поселение"
Гатчинского муниципального района
Ленинградской области
масштаб 1:5000 (в 1 см 50 метров)



Председатель комитета
строительства и градостроительного
развития территорий администрации
Гатчинского муниципального района






А.Ю. Степанов
29.05.2024 г.



**Выкопировка из карты
градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки
Таицкого городского поселения
Гатчинского муниципального района
Ленинградской области
Условные обозначения:**

Территориальные зоны:




Жилые зоны

-  ж1 зона среднеэтажной жилой застройки
-  ж2 зона малозэтажной жилой застройки
-  ж3 зона индивидуальной жилой застройки




Общественно-деловые зоны

-  одб зона общественно-деловой застройки
-  одн зона начальных и общеобразовательных учебных заведений

Производственные зоны

-  пв5 зона производственно-коммунальных объектов V класса
-  пв4 зона производственно-коммунальных объектов IV класса
-  пв3 зона производственно-коммунальных объектов III класса




Зоны специального назначения

-  см1 зона кладбищ
-  см2 зона питомников
-  см3 зона зеленых насаждений специального назначения

Зоны транспортной инфраструктуры

-  тр-1 зона железнодорожного транспорта

Зоны рекреационного назначения

-  р4 зона лесных территорий
-  р5 зона городского озеленения
-  р6 зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения






Зоны сельскохозяйственного использования

-  сх1 зона коллективных садов
-  сх2 зона сельскохозяйственных предприятий
-  сх3 зона сельскохозяйственных угодий

Территории общего пользования:





-  дороги, улицы, проезды, площади

Территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается:

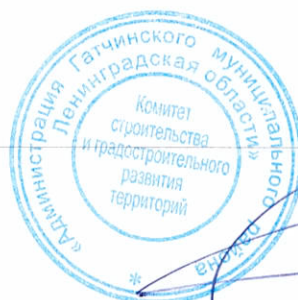
-  земли сельскохозяйственного назначения
-  земли запаса
-  особоохраняемых территорий и объектов в соответствии с кадастровым планом №47:23:13-04-001:0028
-  земли водного фонда
-  земли лесного фонда

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:

-  граница муниципального района
-  граница городского поселения
-  проектная граница населенного пункта
-  территория г. Санкт-Петербурга

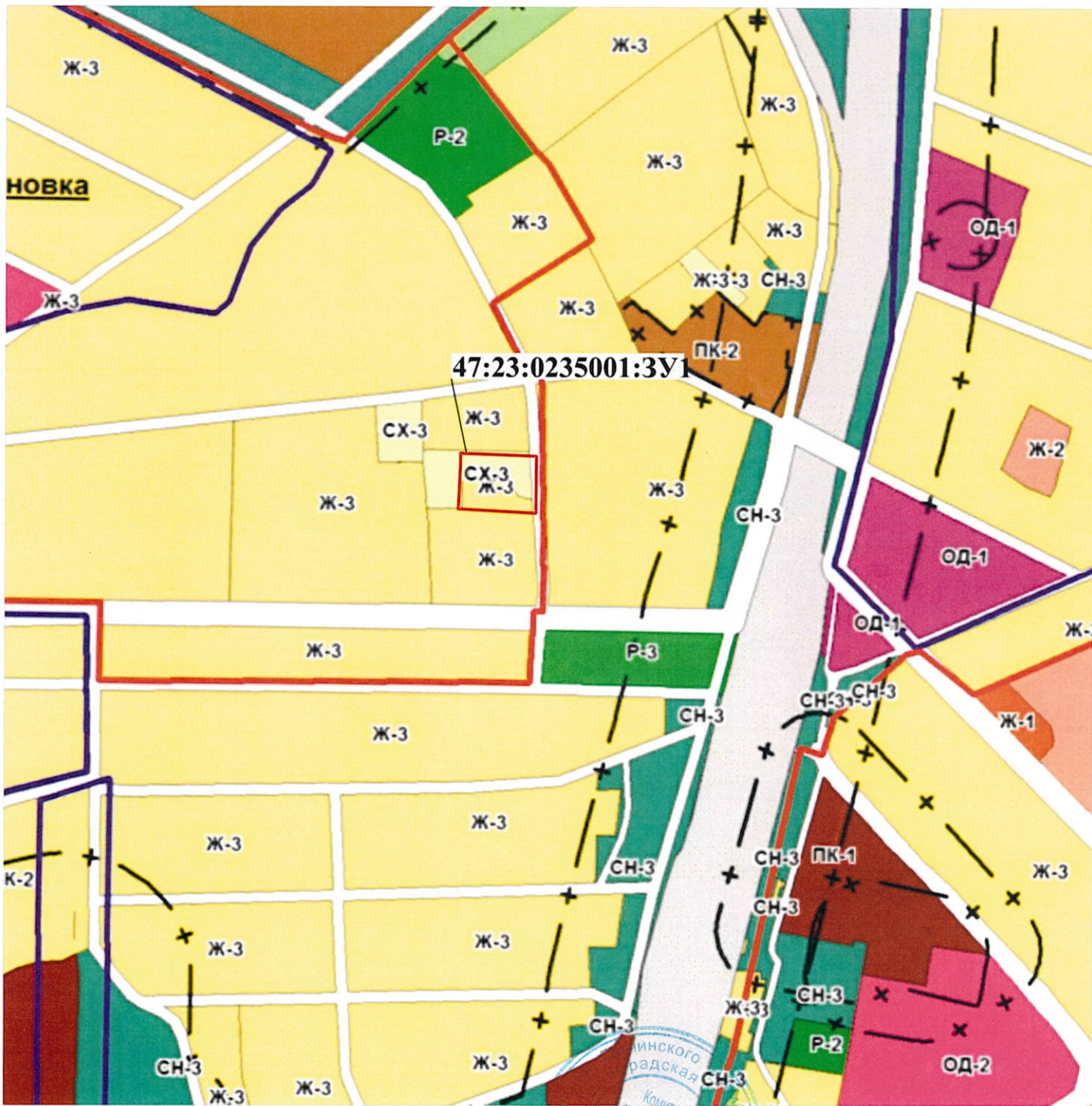
**Председатель комитета
строительства и градостроительного
развития территорий администрации
Гатчинского муниципального района**



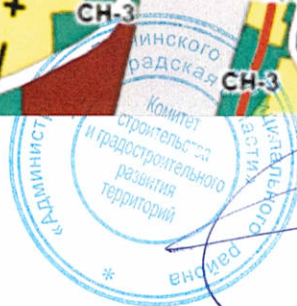
А.Ю. Степанов

Ленинградская область,
Гатчинский район,
дер. Большая Ивановка
кад. квартал:
47:23:0235001

Выкопировка из карты
зон с особыми условиями использования территории
градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки
МО "Гатцкое городское поселение"
Гатчинского муниципального района
Ленинградской области
масштаб 1:5000 (в 1 см 50 метров)







Председатель комитета
строительства и градостроительного
развития территорий администрации
Гатчинского муниципального района



А.Ю. Степанов
29.05.2024 г.




**Выкопировка из карты
зон с особыми условиями использования территории
градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки
Таицкого городского поселения
Гатчинского муниципального района
Ленинградской области
Условные обозначения:**

Границы:



-  граница муниципального района
-  граница городского поселения
-  проектная граница населенного пункта
-  территория г. Санкт-Петербурга

Территориальные зоны:


Жилые зоны

-  жк зона среднетажной жилой застройки
-  жп зона малотажной жилой застройки
-  жн зона индивидуальной жилой застройки




Общественно-деловые зоны

-  оод зона общественно-деловой застройки
-  оон зона начальных и общеобразовательных учебных заведений

Производственные зоны

-  пв зона производственно-коммунальных объектов V класса
-  пив зона производственно-коммунальных объектов IV класса
-  пил зона производственно-коммунальных объектов III класса




Зоны специального назначения

-  зп зона кладбищ
-  зпн зона питомников
-  зпс зона зеленых насаждений специального назначения


Зоны транспортной инфраструктуры

-  тп зона железнодорожного транспорта


Зоны рекреационного назначения

-  рп зона лесных территорий
-  рг зона городского озеленения
-  рл зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения






Зоны сельскохозяйственного использования

-  ск1 зона коллективных садов
-  ск2 зона сельскохозяйственных предприятий
-  ск3 зона сельскохозяйственных угодий





Территории общего пользования:

-  дороги, улицы, проезды, площади





Территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается:

-  земли сельскохозяйственного назначения
-  земли запаса
-  особоохраняемых территорий и объектов в соответствии с кадастровым планом №47.23.13.04-001.0028
-  земли водного фонда
-  земли лесного фонда

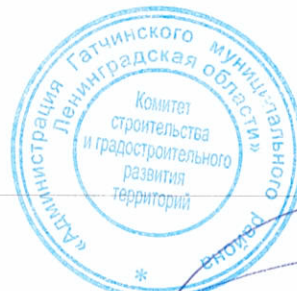
Границы зон с особыми условиями использования:

-  водоохранной зоны
-  санитарно-защитной зоны
-  охранной зоны объектов культурного наследия*
-  территорий объектов культурного наследия*
-  зон регулирования застройки*
-  буферной зоны*
-  зон охраняемого ландшафта

Приаэродромная территория, в том числе

-  третья подзона, четвертая подзона, пятая подзона
-  шестая подзона
-  внешняя горизонтальная поверхность в составе третьей подзоны
-  зона ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны

* - ландшафты в соответствии с проектом зон охраны культурного наследия городского поселения Таицы, выполненным архитектурно-реставрационной мастерской "КНФ" в 2009 г. и согласованным Комитетом по культуре и с Комитетом по архитектуре и градостроительству Правительства Ленинградской области



А.Ю. Степанов

**Председатель комитета
строительства и градостроительного
развития территорий администрации
Гатчинского муниципального района**

**Выписка из Правил землепользования и застройки
Таицкого городского поселения
Гатчинского муниципального района**

Статья 32. Жилые зоны. Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 2-х этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров повседневного спроса;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками, блокированные дома;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- фельдшерско-акушерский пункт;
- универсальная спортивная площадка.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки.

3. Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты, связанные с отправлением культа.

4. Параметры застройки:

- 1) Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 1000 м².
- 2) Коэффициент застройки территории – 20 % от минимальной площади земельного участка.
- 3) Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
- 4) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.
- 5) Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных

мест (№ 469080).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
- исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования. СХ-3. Зона сельскохозяйственных угодий

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- огороды;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;
- сенокосы, пастбища;
- хозяйственные постройки.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления Таицкого городского поселения в соответствии с федеральными законами.

**Председатель комитета
строительства и градостроительного
развития территорий администрации
Гатчинского муниципального района**



А.Ю. Степанов
29.05.2024 г.