



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 27 апреля 2024 года № 138

**О подготовке проекта планировки территории и  
проекта межевания территории, включающей земельные участки  
с кадастровыми номерами 47:24:0101001:622, 47:24:0101001:623,  
47:24:0101001:619, 47:24:0101001:612, 47:24:0101001:617, 47:24:0101001:616,  
47:24:0101001:610, 47:24:0101001:611, 47:24:0101001:614, 47:24:0101001:618,  
47:24:0101001:615, и расположенной в г. Коммунар Гатчинского  
муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 1 областного закона от 07 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 2.6 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 сентября 2020 года № 50, на основании обращения Н.Р. Бессмертной (вх. от 25 апреля 2024 года № 01-08-742/2024):

1. Принять решение о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:24:0101001:622, 47:24:0101001:623, 47:24:0101001:619, 47:24:0101001:612, 47:24:0101001:617, 47:24:0101001:616, 47:24:0101001:610, 47:24:0101001:611, 47:24:0101001:614, 47:24:0101001:618, 47:24:0101001:615, и расположенной в г. Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить задание на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:24:0101001:622, 47:24:0101001:623, 47:24:0101001:619, 47:24:0101001:612, 47:24:0101001:617, 47:24:0101001:616, 47:24:0101001:610, 47:24:0101001:611, 47:24:0101001:614, 47:24:0101001:618, 47:24:0101001:615, и расположенной в г. Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

3. Срок подготовки документации по планировке территории – 24 месяца с даты принятия настоящего распоряжения.

4. Копию настоящего распоряжения направить Н.Р. Бессмертной, в администрацию Гатчинского муниципального района Ленинградской области, главе муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, а также разместить на официальном сайте Комитета градостроительной политики Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'И' followed by several loops and a horizontal stroke at the end.

И.Я. Кулаков





### ЗАДАНИЕ

на подготовку проекта планировки территории и  
проекта межевания территории, включающей земельные участки  
с кадастровыми номерами 47:24:0101001:622, 47:24:0101001:623, 47:24:0101001:619,  
47:24:0101001:612, 47:24:0101001:617, 47:24:0101001:616, 47:24:0101001:610, 47:24:0101001:611,  
47:24:0101001:614, 47:24:0101001:618, 47:24:0101001:615, и расположенной в г. Коммунар Гатчинского  
муниципального района Ленинградской области

1. Основание для разработки	Распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от <u>27</u> апреля 2024 года № <u>138</u>
2. Инициатор	Н.Р. Бессмертная
3. Разработчик	Определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации
4. Цели проекта	4.1. Выделение элементов планировочной структуры. 4.2. Установление границ территорий общего пользования. 4.3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. 4.4 Установление, изменение, отмена красных линий. 4.5. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории. 4.6. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
5. Нормативная правовая и методическая база	5.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. 5.2. Земельный кодекс Российской Федерации. 5.3. Жилищный кодекс Российской Федерации. 5.4. Водный кодекс Российской Федерации. 5.5. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 5.6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». 5.7. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». 5.8. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». 5.9. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления». 5.10. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера». 5.11. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков». 5.12. Приказ Росреестра от 25.12.2023 N П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости».



- 5.13. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».
- 5.14. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».
- 5.15. Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».
- 5.16. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
- 5.17. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».
- 5.18. СП 165.1325800.2014 «Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90», утверждённый и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.11.2014 № 705/пр.
- 5.19. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».
- 5.20. СП 34.13330.2021 «Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*», утверждённый приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.02.2021 № 53/пр.
- 5.21. СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утверждённый приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.08.2018 № 474/пр.
- 5.22. СП 476.1325800.2020 «Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (утверждён и введён в действие Приказом Минстроя России от 24.01.2020 N 33/пр).
- 5.23. Областной закон от 14.12.2011 № 108-оз «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования».
- 5.24. Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».
- 5.25. Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования».
- 5.26. Постановление Правительства Ленинградской области от 20.05.2019 № 227 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной



	<p>власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности».</p> <p>5.27. Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.05.2021 № 52 «О порядке принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением проектов межевания территории в границах одного элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, документации по планировке территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, документации по планировке территории для размещения линейных объектов в границах одного поселения, городского округа, решения о внесении изменений в такую документацию, решения об отмене такой документации или её отдельных частей, решения о признании отдельных частей такой документации не подлежащими применению» (далее – Порядок).</p> <p>5.28. Действующие технические регламенты, санитарные нормативы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.</p>
6. Базовая градостроительная документация.	<p>6.1. Схемы территориального планирования Российской Федерации.</p> <p>6.2. Схема территориального планирования Ленинградской области.</p> <p>6.3. Схема территориального планирования Гатчинского муниципального района Ленинградской области.</p> <p>6.4. Генеральный план муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области.</p> <p>6.5. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области.</p>
7. Исходные материалы	<p>7.1. Инженерные изыскания (виды инженерных изысканий, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, установлены постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402).</p> <p>7.2. При подготовке документации по планировке территории следует учитывать результаты инженерных изысканий в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Технический отчёт о выполненных инженерно-геодезических изысканиях: СГ23ТГЭМ-051-ИГДИ, выполненных ООО «СкайЛайн-Гео», от 26.06.2023;</li> <li>- Технический отчёт о выполненных инженерно-геологических изысканиях: СГ23ТГЭМ-051-ИГИ, выполненных ООО «СкайЛайн-Гео» от 26.06.2023;</li> <li>- Технический отчёт о выполненных инженерно-гидрометеорологических изысканиях: СГ23ТГЭМ-051-ИГМИ, выполненных ООО «СкайЛайн-Гео» от 26.06.2023;</li> <li>- Технический отчёт о выполненных инженерно-экологических изысканиях: СГ23ТГЭМ-051-ИЭИ, выполненных ООО «СкайЛайн-Гео» от 26.06.2023.</li> </ul> <p>7.3. Сбор исходных данных в объеме, необходимом для подготовки проекта, Разработчик осуществляет самостоятельно.</p>
8. Состав проекта планировки территории и проекта межевания территории	<p>8.1. Проект планировки территории выполнить в соответствии с требованиями ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>8.2. Проект межевания территории выполнить в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p>
9. Требования к проектным материалам, передаваемым на проверку и утверждение	<p>9.1. На проверку в Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) представить подготовленную документацию по планировке территории с согласованиями, предусмотренными пунктом 10.1 настоящего задания, на бумажном носителе (в одном экземпляре) и в форме электронного документа (в одном экземпляре).</p> <p>9.2. Подготовленная и согласованная документация по планировке</p>



территории представляется в Комитет для проверки не позднее, чем за 60 дней до окончания установленного срока подготовки документации по планировке территории.

9.3. Для утверждения в Комитет представляется подготовленная документация по планировке территории в составе, предусмотренном ст. 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на бумажном носителе (в одном экземпляре) и в форме электронного документа на материальном носителе (в одном экземпляре), а также по одному экземпляру в форме электронного документа на материальном носителе на каждое поселение (городской округ), в отношении территории которых осуществляется подготовка документации по планировке территории.

Экземпляр документации по планировке территории на бумажном носителе должен быть идентичен экземпляру документации по планировке территории на материальном носителе.

Представляемый экземпляр документации по планировке территории на бумажном носителе должен быть прошит, листы пронумерованы и заверены подписью разработчика документации по планировке территории.

Проекты приложений к приказу Комитета об утверждении документации по планировке территории (основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории, основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории) должны быть выполнены в соответствии с требованиями пункта 1.3.3 Порядка.

Экземпляр документации по планировке территории на электронном носителе должен быть выполнен в соответствии с пунктами 1.5 – 1.7 Порядка.

9.4. Подготовленная документация по планировке территории на бумажном носителе представляется в Комитет в полном объеме, за исключением результатов инженерных изысканий. Результаты инженерных изысканий подлежат представлению в Комитет исключительно в форме электронного документа (при этом в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории (проекта межевания территории) подлежит включению справка, подтверждающая выполнение инженерных изысканий, подписанная лицом (разработчиком), осуществившим подготовку документации по планировке территории).

9.5. Подготовленная документация по планировке территории, представляемая в форме электронного документа (каждый файл), подписывается открепленной усиленной квалифицированной электронной подписью лица (разработчика), осуществившего подготовку документации по планировке территории.

9.6. После утверждения документации по планировке территории в Комитет безвозмездно передаются:

1) один экземпляр документации по планировке территории на бумажном носителе и один экземпляр и в форме электронного документа на материальном носителе для передачи в архив Комитета;

2) электронный носитель информации (CD, DVD диск) для направления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, содержащий:

- проект межевания территории в форме электронного документа (в формате PDF);

- документ, содержащий сведения, подлежащие внесению в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории (XML).

3) два экземпляра документации по планировке территории на



	<p>электронном носителе для направления Комитетом главе поселения, главе администрации муниципального района применительно к территориям которых осуществлялась подготовка документации по планировке территории.</p> <p>9.7. Электронную версию проекта планировки территории и проекта межевания территории представлять в форматах PDF, JPG, JPEG, MID, MIF, SHP, DWG, DXF, DOC, DOCX, XML.</p> <p>9.8. Проект планировки территории и проект межевания территории на бумажных носителях должны быть сфальцованы и сброшюрованы в тома формата А4.</p>
<p>10. Согласование документации по планировке территории. Проверка документации по планировке территории</p>	<p>10.1. Документация по планировке территории подлежит согласованию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с главой муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области;</li> <li>- с администрацией Гатчинского муниципального района Ленинградской области;</li> <li>- с комитетом по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области;</li> <li>- с комитетом по дорожному хозяйству Ленинградской области;</li> <li>- с ГКУ «Ленавтодор»;</li> <li>- с комитетом Ленинградской области по транспорту;</li> <li>- с комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области;</li> <li>- с комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области;</li> <li>- с комитетом общего и профессионального образования Ленинградской области;</li> <li>- с комитетом по здравоохранению Ленинградской области;</li> <li>- с ФГБУ «Управление «Ленмелиоводхоз»;</li> <li>- с балансодержателями инженерных сетей, попадающих в границы проектирования;</li> <li>- с Главным управлением МЧС России по Ленинградской области (необходимо получить исходные данные для разработки мероприятий по гражданской обороне);</li> <li>- с Невско-Ладужским Бассейновым Водным Управлением.</li> </ul> <p>10.2. Представить документацию по планировке территории на проверку в Комитет градостроительной политики Ленинградской области.</p>
<p>11. Общественные обсуждения, публичные слушания (в случаях, установленных законодательством Российской Федерации)</p>	<p>11.1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводит орган местного самоуправления.</p> <p>11.2. Подготовку и публикацию заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет орган местного самоуправления.</p> <p>11.3. Демонстрационные материалы документации по планировке территории для проведения обсуждений проекта на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подготавливает Разработчик.</p>
<p>12. Особые условия</p>	<p>12.1. Подготовка перечня координат характерных точек, графической части документации по планировке территории осуществляется в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>12.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, актуальных на дату утверждения документации по планировке территории.</p>