



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

Государственный регистрационный номер:
Дата государственной регистрации:

01-06-40/2026
10.04.2026

**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
Жилые зоны		
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
Общественно-деловые зоны		
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
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур		
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
Зоны сельскохозяйственного использования		
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
Зоны рекреационного назначения		
29	ТР.1	Зона озелененных территорий общего пользования
30	ТР.1.1.В	Зона озелененных территорий общего пользования ТР.1.1.В
Зоны специального назначения		
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.

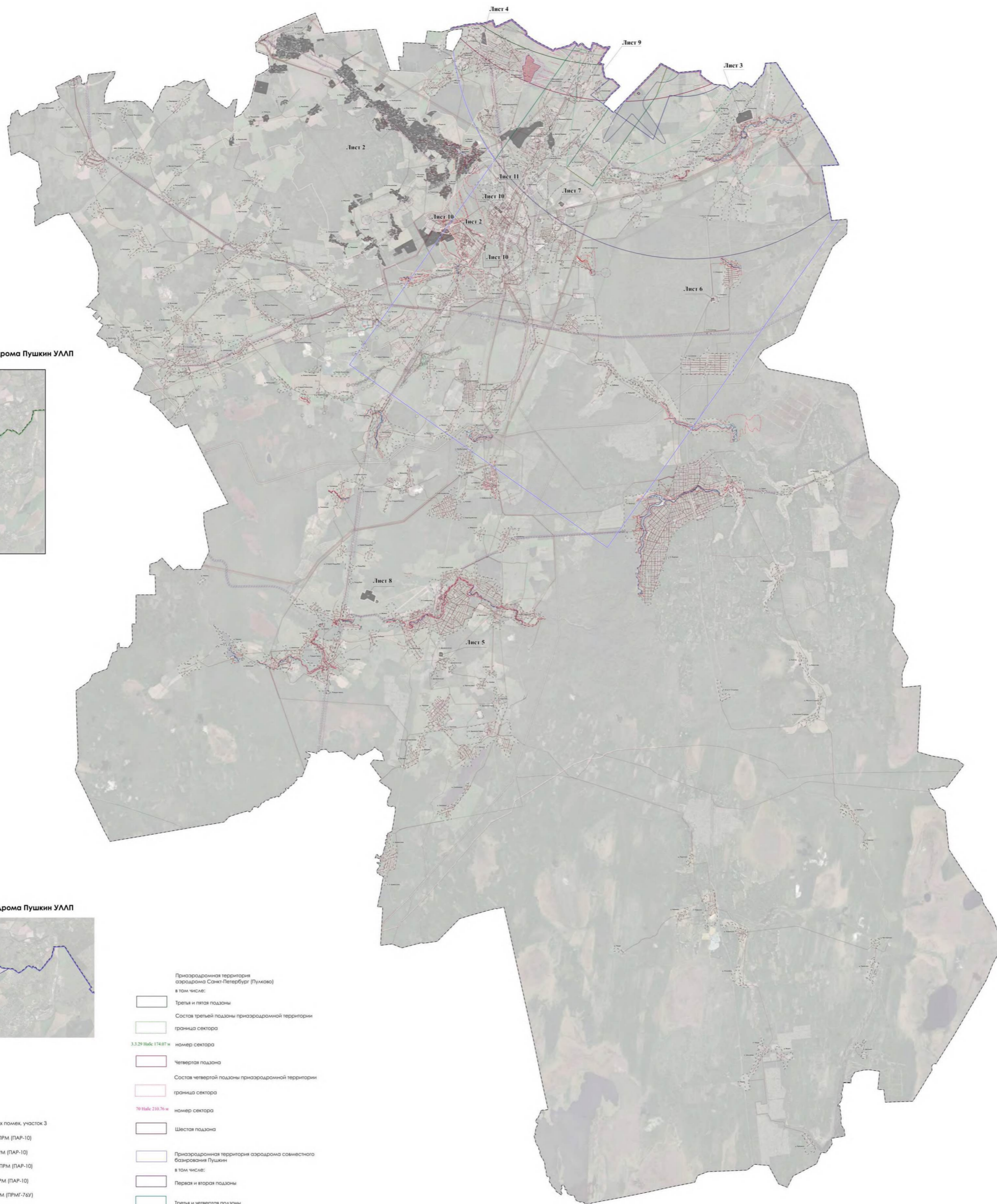
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 12 настоящих Правил.

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

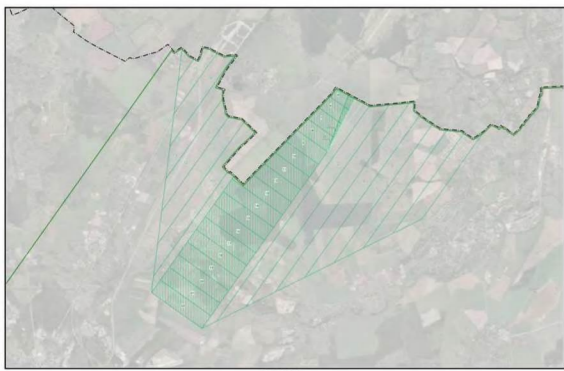
6. Дополнить карту градостроительного зонирования листом 11.

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)**

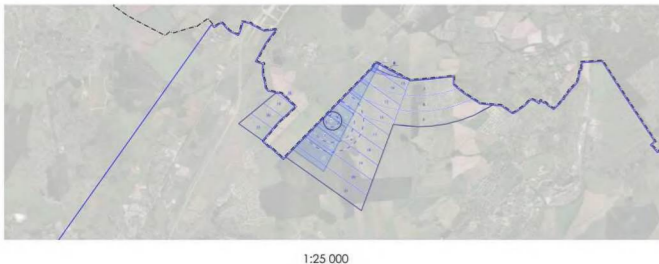


Состав третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Пушкин УЛЛП



- 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
 - 1 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ДЛРМ (ПАР-10)
 - 3 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте БЛРМ (ПАР-10)
 - 12 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ГРМ (ПРМГ-7&8)
 - 21 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте ДКРМ (ПРМГ-7&8)
 - 9 Номер сектора в составе участка зоны ограничения застройки по высоте РСРП
 - 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 №к: 14&8 номер сектора
 - Четвертая подзона
 - Состав четвертой подзоны приаэродромной территории
 - Граница сектора
 - 7& №к: 210,7&к 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

Масштаб 1:25 000

Территории, действие градостроительного регламента на которые не распространяется

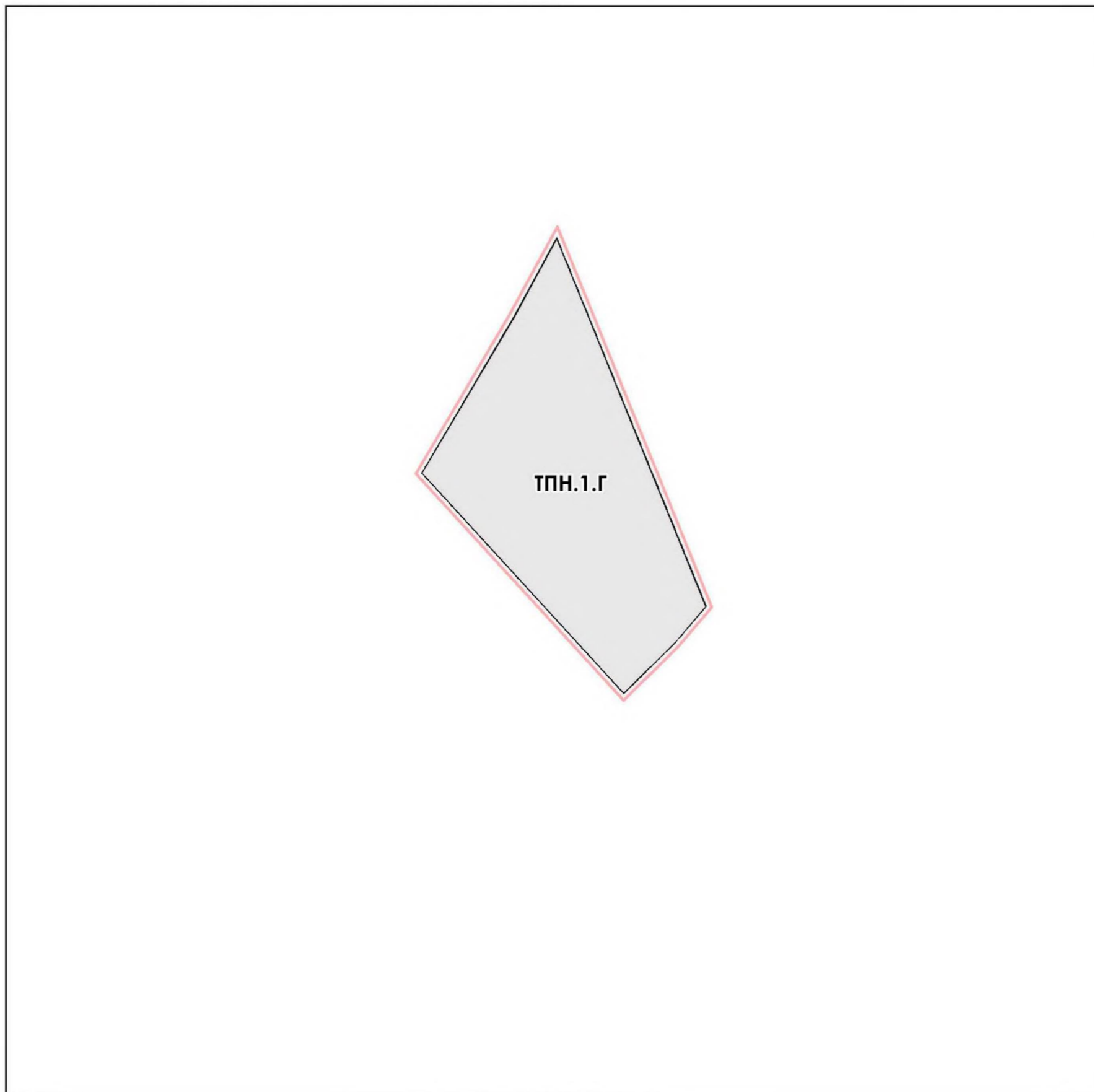
- Территория объекта культурного наследия
- Территория выявленного объекта культурного наследия
- 1 Экспликационный номер объекта культурного наследия

Экспликация объектов культурного наследия		
№ на карте	Наименование объекта культурного наследия	Вид объекта
Выявленные объекты культурного наследия		
1	Дворцово-парковый ансамбль усадьбы Демидовых в Гатчине, поселение, XVIII-XIX вв.	
Объект культурного наследия федерального значения		
2	Усадебный дом Демидова, 1774-1780 гг.	Ансамбль

- Условные обозначения**
- Границы**
- Муниципального округа
 - Населенного пункта
 - Лист 2
 - Фрагмент карты
- Территориальные зоны**
- Жилые зоны**
- ТЖ.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - ТЖ.1.1 Подзона зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах планируемой ООПТ
 - ТЖ.1.С Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - ТЖ.1.В Зона застройки индивидуальными жилыми домами ТЖ.1.В
 - ТЖ.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - ТЖ.2.1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами ТЖ.2.1
 - ТЖ.2.1.1 Подзона зоны застройки малоэтажными жилыми домами
 - ТЖ.3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
 - ТЖ.3.1 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
 - ТЖ.3.2.В Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ТЖ.3.2.В
 - ТЖ.3.3.В Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ТЖ.3.3.В
- Общественно-деловые зоны**
- ОД.1 Многофункциональная общественно-деловая зона
 - ОД.1.В Многофункциональная общественно-деловая зона ОД.1.1.В
 - ОД.2 Зона специализированной общественной застройки
 - ОД.2.С.У Зона специализированной общественной застройки
 - ОД.3 Зона исторической застройки
 - ОД.4 Зона спорта
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**
- П.3 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 300 метров
 - П.С.1 Производственная зона специального назначения П.С.1
 - П.4 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
 - П.4.1 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
 - П.4.2 Производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров
 - П.И.1.С Научно-производственная зона П.И.1.С
 - П.И.1 Зона инженерной инфраструктур
 - П.Т Зона транспортной инфраструктур
- Зоны сельскохозяйственного использования**
- ТСХ.1 Зона садоводческих, огороднических, некоммерческих объединений граждан
 - ТСХ.1.1 Подзона зоны садоводческих, огороднических, некоммерческих объединений граждан в границах планируемой ООПТ
 - ТСХ.2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
 - ТСХ.2.1 Подзона производственной зоны сельскохозяйственных предприятий в границах планируемой ООПТ
 - ТСХ.2.1 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
 - ТСХ.3 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий ТСХ.3
- Зоны рекреационного назначения**
- ТР.1 Зона озелененных территорий общего пользования
 - ТР.1.1.В Зона озелененных территорий общего пользования ТР.1.1.В
- Зоны специального назначения**
- ТСК.1 Зона клубный
 - ТСК.2 Зона зеленых насаждений специального назначения
 - ТР.1 Зона режимных территорий
 - ТР.2 Зона режимных территорий ТР.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, охранная и специальная 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 затопления
 - Зона подтопления
 - Санитарно-защитная зона
 - Зона ограничения передвижения общественного транспорта, включенного в эксплуатацию
 - Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети
 - Зона минимальных расстояний до магистральных или транзитных трубопроводов (газопроводов)
 - Охранная зона тепловых сетей


* В соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №28-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках 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 ²
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	-