

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0806001:411

Адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Дружноселье, ул. Садовая, д. 17, литера Б

Площадь м2: **369**

Кадастровая стоимость: **194 082 рубля 93 копейки**

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:
- данные отсутствуют

Категория земель: **Земли населенных пунктов**

Виды разрешенного использования: **Ведение огородничества**

Возможность подключения к сетям теплоснабжения: **отсутствует**
(письмо от 07.06.2024 № ИСХ-2367/2024)

Возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения: **отсутствует**
(письмо от 13.06.2024 № исх-25574/2024)

Возможность подключения к сетям газоснабжения: **имеется**
(письмо от 14.06.2024 № ВС-22/10062)

Дополнительная информация: Согласно акту проверки сохранности и использования по назначению государственного имущества ЛО от 04.04.2023, земельный участок освобожден от объектов. Признаков самовольной постройки – отсутствует.



Согласно письму администрации Гатчинского района от 07.06.2024 № ИСХ-2367/2024 земельный участок расположен в территориальной зоне - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1.1. Кодовое обозначение зоны – Ж-2.

1.2. Цели выделения зоны:

для застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками, допускается размещение отдельно стоящих объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, преимущественно локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В состав жилых зон застройки малоэтажными жилыми домами могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

1.3. Основные, вспомогательные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
Основные виды разрешённого использования:			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
3.	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего	2.3

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
		пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
4.	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
5.	Трубопроводный транспорт	Размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
6.	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1
7.	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
8.	Земельные участки (территории) общего	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и	12.0

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
	пользования	пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	
9.	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;	13.1
10.	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2
11.	Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.3
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Вспомогательные виды использования:			
1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных,	3.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
		водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
2	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
3	Обслуживание застройки жилой	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 , если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
Условно разрешённые виды использования:			
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей	2.1.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
		и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1

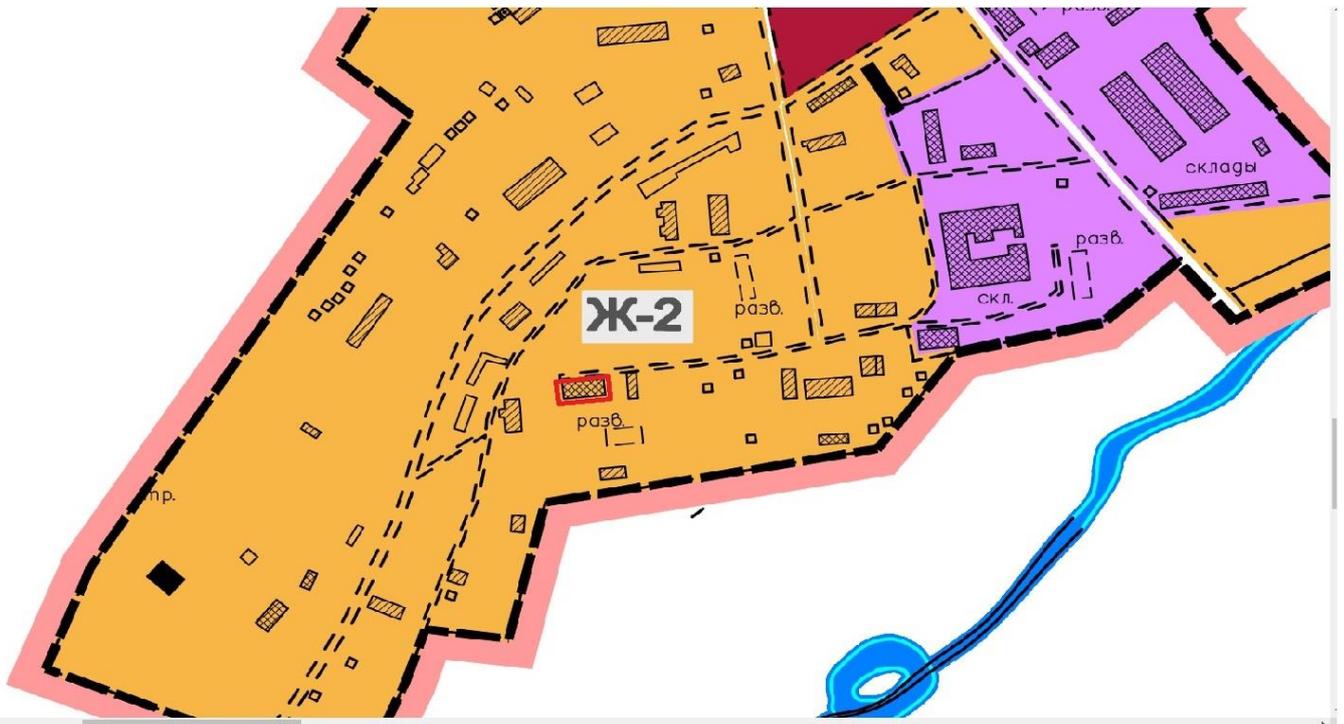
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
5	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
6	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
8	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова	5.3
9	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их	4.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
		совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
10	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
11	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
12	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
13	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства:

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома до границы смежного земельного участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы смежного земельного участка	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек (за исключением индивидуального жилого дома) до границы смежного земельного участка	м	Высота строения (в верхней точке), но не менее 3м
6	Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения	%	25

	садоводства, ведения дачного хозяйства		
7	Максимальный процент застройки земельного участка для застройки блокированным жилым домом	%	50
8	Максимальный процент застройки земельного участка в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	%	100
9	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м	50
10	Максимальное общее количество совмещенных домов блокированного жилого дома	2	
11	Минимальная площадь земельного участка для застройки блокированным жилым домом (для двух совмещенных домов)	га	0,10 (включая площадь застройки)
12	Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, ведения дачного хозяйства	га	0,08 (включая площадь застройки)
13	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества	га	0,01
14	Минимальная площадь земельного участка для ведения садоводства, дачного хозяйства	га	0,10
15	Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,30 (включая площадь застройки)
16	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества	га	0,10
17	Максимальная площадь земельного участка для ведения садоводства, дачного хозяйства	га	0,15
18	Максимальное количество этажей индивидуального жилого дома (включая подвальный, цокольный и мансардный этажи)	3	
19	Максимальное количество этажей вспомогательных построек (кроме гостевого дома и бани)	1	
20	Максимальное количество этажей гостевого дома и бани	2	
21	Максимальная высота жилого дома	м	10
22	Максимальная высота вспомогательных построек (кроме гостевого дома и бани)	м	3
23	Максимальная высота гостевого дома и бани	м	6
24	Максимальная общая площадь магазина	кв.м	300



Территориальные зоны	
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами