

**Администрация  
Приозерского муниципального района  
Ленинградской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 47:03:0301004:3053, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск

Рассмотрев обращения Каменщиковой Нины Владимировны и Шолоховой Любови Александровны, правила землепользования и застройки Приозерского городского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 38 от 30.04.2025 года (с изменениями), в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п.4 части 2 ст.1 областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденным постановлением администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области от 25.04.2025 № 1331, руководствуясь Уставом Приозерского муниципального района Ленинградской области, администрация Приозерского муниципального района Ленинградской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» земельного участка с кадастровым номером 47:03:0301004:3053 площадью 920 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск.

2. Настоящее постановление является основанием для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

3. Данное постановление разместить на сайте администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области в сети «Интернет» и в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Контроль над исполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела территориального планирования и градостроительного зонирования управления по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области – Красикова Д.Н.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.11.2025, поступившего на рассмотрение 12.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

12.11.2025г. № КУВИ-001/2025-206830828	
Кадастровый номер:	47:03:0301004:3053

Номер кадастрового квартала:	47:03:0301004
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское городское поселение, город Приозерск
Площадь, м2:	920 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб:	536166.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:03:0000000:11035
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Красиков Денис Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Приозерского муниципального района Ленинградской области

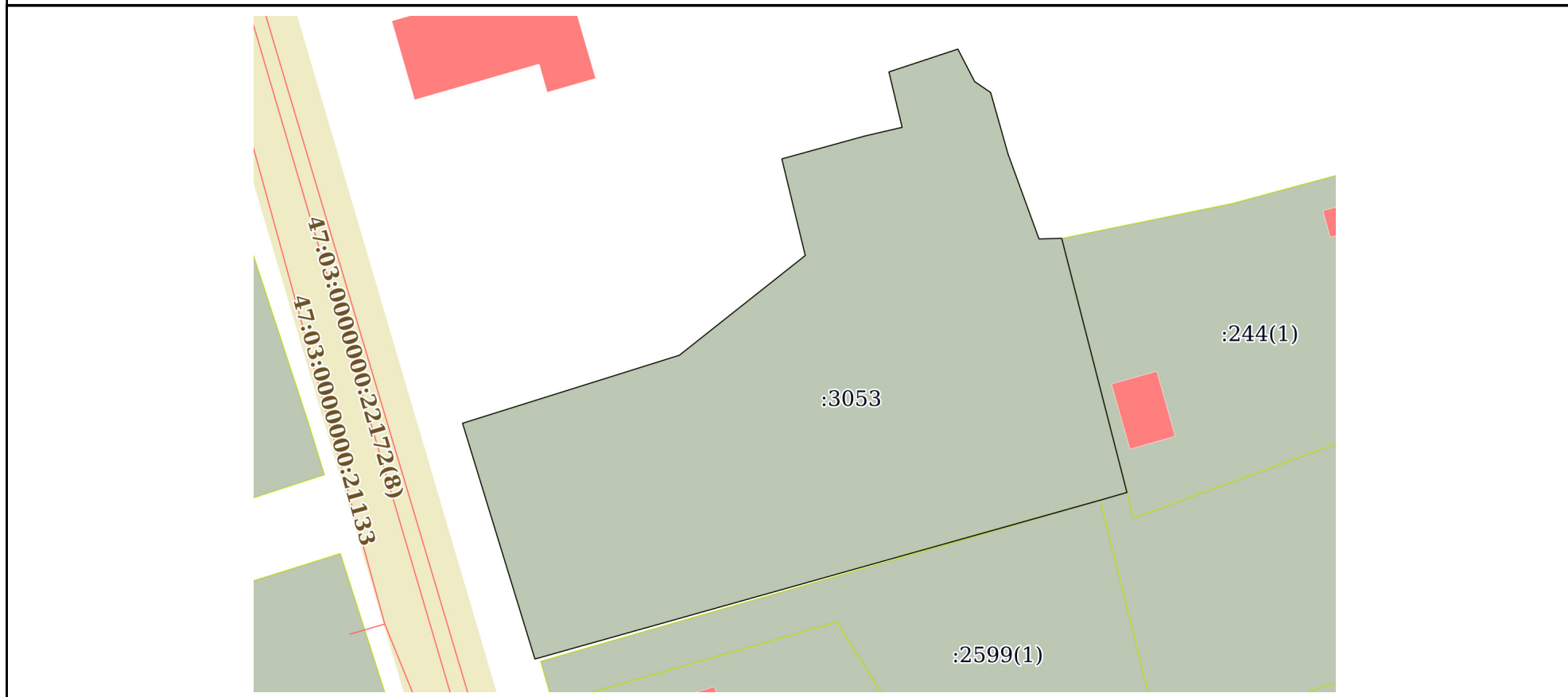
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

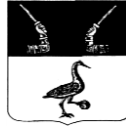
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.11.2025г. № КУВИ-001/2025-206830828			
Кадастровый номер:		47:03:0301004:3053	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400      Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



**Администрация  
Приозерского муниципального района  
Ленинградской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 12 сентября 2025 года № 3158

О предварительном согласовании предоставления земельного участка к жилому дому, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, Каменщиковой Н.В., Шолоховой Л.А.

Рассмотрев личное заявление Каменщиковой Нины Владимировны, Шолоховой Любови Александровны о предварительном согласовании предоставления земельного участка, схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме документа на бумажном носителе, выписку из ЕГРН на жилой дом с кадастровым номером 47:03:0000000:11035, Правила землепользования и застройки Приозерского городского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения, утвержденные Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.04.2025 г. № 38, в соответствии со ст. 11.3, 11.10, ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Приозерского муниципального района Ленинградской области, Приозерского городского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области (государственная собственность на который не разграничена)», утвержденным постановлением администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области от 27.03.2025 г. № 924, руководствуясь Уставом Приозерского муниципального района Ленинградской области, администрация Приозерского муниципального района Ленинградской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Предварительно согласовать Каменщиковой Н.В., Шолоховой Л.А. предоставление в общую долевую собственность земельного участка к жилому дому, соответственно Шолоховой Л.А. – 3/4 доли в праве на земельный участок, Каменщиковой Н.В. – 1/4 доли в праве на земельный участок

2. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 920 кв.м. (Приложение 1), расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, кадастровый квартал 47:03:0301004 (далее по тексту – земельный участок).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона – зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.2).

Вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства  
<\*>.

3. Каменщиковой Н.В., Шолоховой Л.А. получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (для индивидуального жилищного строительства) в порядке, установленном в постановлении администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» от 25.04.2025 г. № 1331.

3.1. Каменщиковой Н.В., Шолоховой Л.А. в качестве условия предоставления испрашиваемого земельного участка обеспечить выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка, в соответствии со схемой расположения земельного участка.

4. Каменщикова Н.В., Шолохова Л.А. или кадастровый инженер вправе обратиться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, с присвоением адреса земельному участку, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок.

5. Отделу по архитектуре Управления по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области направить в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия указанного решения в орган регистрации прав указанное решение с приложением схемы расположения земельного участка.

6. Срок действия настоящего постановления составляет 1 (один) год.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации



А.Н. Соклаков

Согласовано:  
Гришина О.В.  
Тюрина Ю.В.  
Клычков В.В.  
Плитус И.В.  
Исп. Лебедев М.С. (36-506)

Схема расположения земельного участка  
на кадастровом плане территории (47:03:0301004)  
условный номер земельного участка 13У1

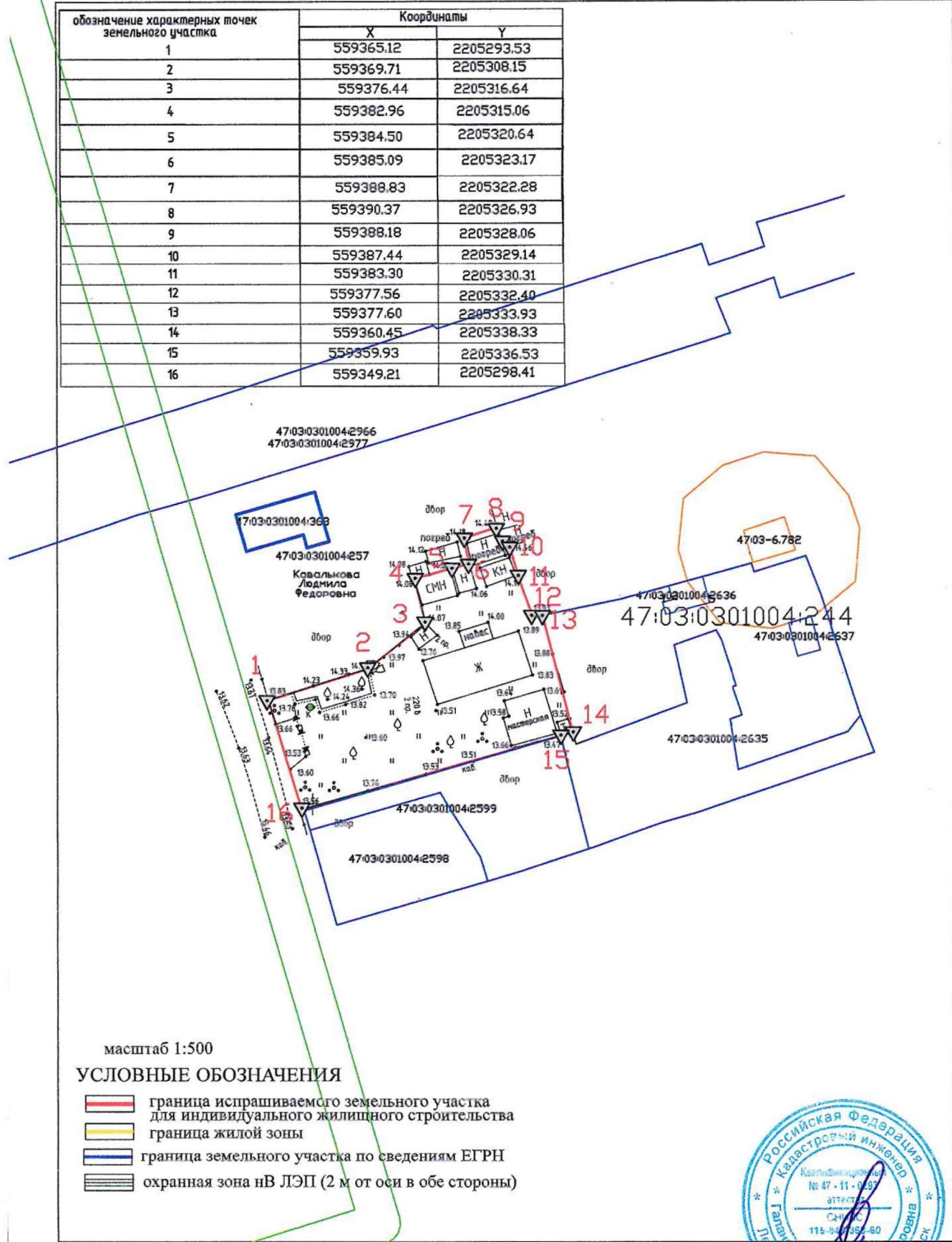
Площадь земельного участка 920 кв.м

( 1)

12 2025 3158



обозначение характерных точек земельного участка	Координаты	
	X	Y
1	559365.12	2205293.53
2	559369.71	2205308.15
3	559376.44	2205316.64
4	559382.96	2205315.06
5	559384.50	2205320.64
6	559385.09	2205323.17
7	559388.83	2205322.28
8	559390.37	2205326.93
9	559388.18	2205328.06
10	559387.44	2205329.14
11	559383.30	2205330.31
12	559377.56	2205332.40
13	559377.60	2205333.93
14	559360.45	2205338.33
15	559359.93	2205336.53
16	559349.21	2205298.41



масштаб 1:500

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- граница испрашиваемого земельного участка для индивидуального жилищного строительства
- граница жилой зоны
- граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- охранный зона нВ ЛЭП (2 м от оси в обе стороны)





**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ПРИОЗЕРСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(Администрация Приозерского муниципального района)

**Управление по градостроительству,  
землепользованию и муниципальному  
имуществу**

**Отдел территориального планирования и  
градостроительного зонирования**

ул. Маяковского, д. 36, г. Приозерск,  
Ленинградская область, 188760  
тел.: 31-816, 36-678, 32-997  
эл. адрес: [ter-otdel@yandex.ru](mailto:ter-otdel@yandex.ru)

\_\_\_\_\_ 13.11.2025 № \_\_\_\_\_ б/н

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:03:0301004:3053, расположенного  
по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское  
городское поселение, г. Приозерск.**

Согласно «Правилам землепользования и застройки Приозерского городского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения», утверждённым приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.04.2025г. № 38 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приозерского городского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения» с изменениями приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.10.2025 №116 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Приозерского городского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения», земельный участок с кадастровым номером 47:03:0301004:3053, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, относится к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.2).

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ зон с особым режимом использования территории.

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.2)**

1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТЖ.2
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1

2	Блокированная жилая застройка	2.3
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
6	Оказание услуг связи	3.2.3
7	Бытовое обслуживание	3.3
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
9	Магазины	4.4
10	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
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	Для индивидуального жилищного строительства <*>	2.1
15	Религиозное использование	3.7
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
17	Площадки для занятий спортом	5.1.3
Вспомогательные виды разрешенного использования		
18	Стоянка транспортных средств	4.9.2
<*> - вид разрешенного использования, отмеченный знаком <*>, применяется исключительно к земельным участкам под существующими объектами капитального строительства		

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6-8 статьи 23 настоящих Правил):

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м		
1.1	2.1.1	1000	5000
1.2	2.3	200	1000
1.3	3.3, 4.4, 5.1.2	1000	5000
1.4	2.1, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.5.1, 3.7, 5.1.3, 8.3, 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	2.1, 2.1.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.7, 4.4, 5.1.2	3	
2.2	3.1.1, 3.5.1, 8.3	Не подлежат установлению	
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.		
3.1	2.1.1, 4.4	5	
3.2	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 5.1.2	4	

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
3.3	3.1.1, 3.5.1, 3.7, 8.3	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, %		
4.1	2.1	В пределах параметра существующего объекта капитального строительства, здания, строения, сооружения	
4.2	2.1.1, 2.3	40	
4.3	3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 5.1.2	60	
4.4	2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 3.7, 8.3	Не подлежат установлению	
5	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений		
5.1	2.1.1, 2.3, 2.7.1, 4.4	4	
5.2	2.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 5.1.2	3	
5.3	3.1.1, 3.5.1, 3.7, 8.3	Не подлежат установлению	

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования).

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

Цветовое решение покрытия кровли (кроме плоской кровли) должно быть увязано с общим архитектурным решением здания.

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

## Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 120 93 05 NCS S 0507-B80G	RAL 130 90 10 NCS S 1005-G20Y	RAL 130 90 20 NCS S 1510-G20Y	RAL 130 85 30 NCS S 2010-G10Y	RAL 110 90 10 NCS S 1005-G40Y	RAL 140 93 05 NCS S 1005-B80G	RAL 120 85 20 NCS S 2010-G30Y	RAL 130 80 20 NCS S 2010-G10Y
RAL 130 70 20 NCS S 3010-G20Y	RAL 140 60 20 NCS S 3020-G	RAL 150 50 20 NCS S 4020-B90G	RAL 180 93 05 NCS S 0907-B80G	RAL 170 90 10 NCS S 1010-B70G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 140 80 10 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 15 NCS S 2020-B40G

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-B80G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

## Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 180 93 05 NCS S 1510-B	RAL 170 85 05 NCS S 2005-B20G	RAL 140 80 05 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 210 70 10 NCS S 3010-B30G	RAL 220 70 15 NCS S 2020-B	RAL 200 60 15 NCS S 3020-B10G
RAL 220 90 05 NCS S 1510-B	RAL 280 90 05 NCS S 1005-R80B	RAL 260 70 15 NCS S 2020-R80B	RAL 260 70 05 NCS S 2502-B	RAL 240 70 15 NCS S 202-R90B	RAL 250 60 10 NCS S 3010-R90B	RAL 280 50 15 NCS S 4010-R70B	RAL 260 50 05 NCS S 4502-B

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 150 50 10 NCS S 5005-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 20 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

## Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 040 93 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 90 10 NCS S 1005-Y60R	RAL 070 70 20 NCS S 2010-Y40R	RAL 070 60 20 NCS S 3010-Y20R	RAL 070 40 30 NCS S 5020-Y20R	RAL 070 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 050 70 10 NCS S 2010-R10B
RAL 060 60 10 NCS S 3010-Y70R	RAL 050 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 090 90 05 NCS S 1002-Y	RAL 095 80 20 NCS S 2005-Y10R	RAL 085 90 20 NCS S 1010-Y20R	RAL 100 90 30 NCS S 1015-G60Y	RAL 090 80 20 NCS S 2005-Y20R	RAL 075 70 40 NCS S 2030-Y20R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 080 80 50 NCS S 2020-Y30R	RAL 085 80 70 NCS S 2040-Y10R	RAL 070 70 60 NCS S 2040-Y30R	RAL 070 60 30 NCS S 3010-Y40R	RAL 060 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 060 30 27 NCS S 6030-Y10R	RAL 075 50 20 NCS S 4010-Y30R	RAL 095 70 20 NCS S 2010-Y
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа):



2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетонных фиброцементных элементов с гидрофобной пропиткой (бетонная цокольная плитка и кирпич, панели из цементных композитов и др.) и другие подобные материалы;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4;

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;
- штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;
- использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;
- металлические оцинкованные элементы без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территории общего пользования);
- размещение декоративных элементов, выполненных из пенополистирола, пенополиуретана, минваты с тонким штукатурным слоем, ниже 2 метров над уровнем земли;
- выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;
- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600х600 мм;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);
  - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, коробка) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Наружный организованный водосток допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей и для отвода воды с козырьков над входами; водосточная система должна применяться с подогревом.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Габариты, форма оборудования, декоративных коробов, в которых оно размещено, декоративных решеток не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Устанавливаемое на фасадах зданий оборудование должно быть окрашено в цвет поверхностей, на которых оно установлено.

Не допускается:

– размещение оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичном панно, сграффито и иных видах монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

– наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей (кроме систем газоснабжения домов блокированной застройки этажностью не выше 3 этажей) и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;

– размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (кроме водосточных труб).

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

– предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

• освещение входных групп;

• подсветку информационных знаков и конструкций;

• размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

– размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;

– здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

– здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

– ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

– для объектов коммерческого назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

• входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;

• входы в жилое здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме домов блокированной застройки);

- отметка площадки перед входом в общественное здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м. Допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков;
- входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
  - цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
  - первый и цокольный этаж:
    - должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
    - высота первого этажа общественных зданий, нежилого этажа жилищного фонда должна быть не менее 4 метра;
    - процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:
      - 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;
      - 40 %-60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;
    - фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
    - окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);
    - информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

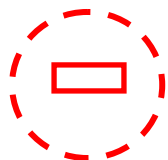
Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

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.

# ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Условные обозначения:



- земельный участок с кадастровым номером 47:03:0301004:3053



ТЖ.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

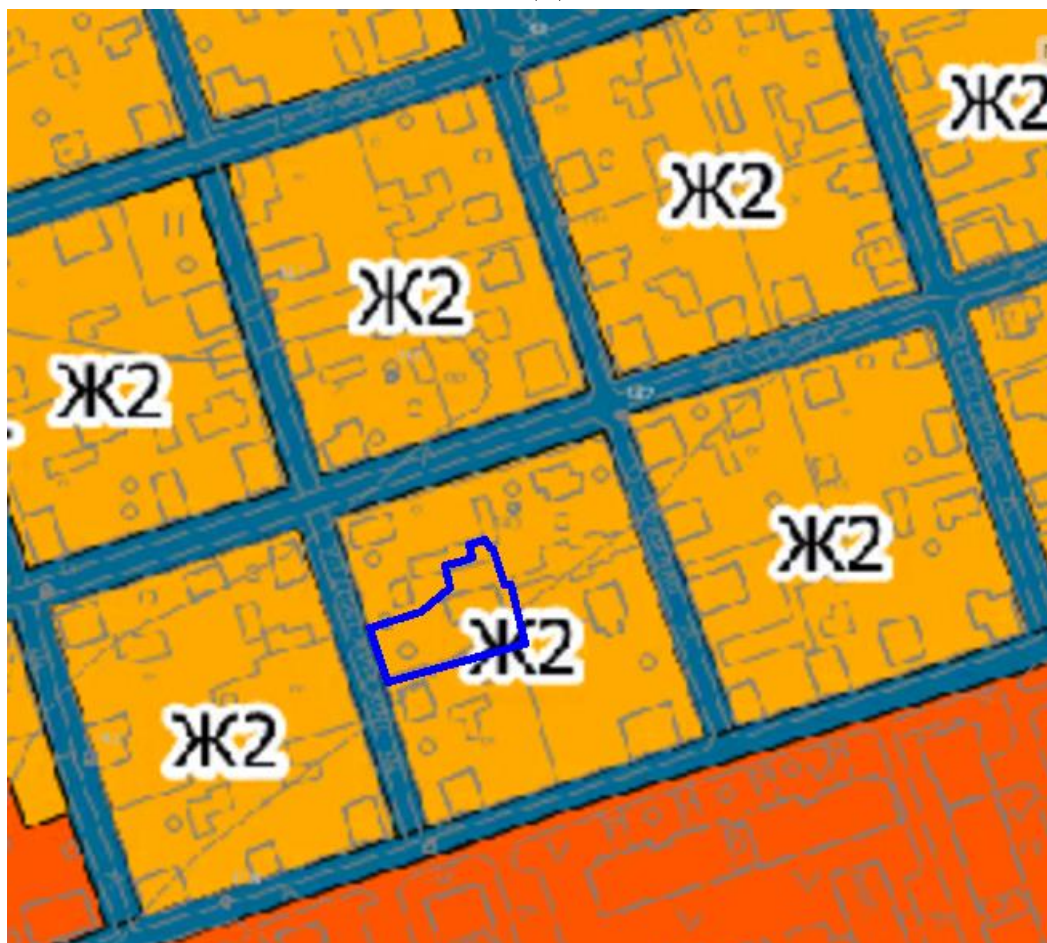
Начальник отдела

**Красиков  
Денис  
Николаевич**

Подписано цифровой  
подписью: Красиков  
Денис Николаевич  
Дата: 2025.11.13 18:02:27  
+03'00'

Д.Н. Красиков

ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
ПРИОЗЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ



Условные обозначения:



- земельный участок с кадастровым номером 47:03:0301004:3053



Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Начальник отдела территориального планирования  
и градостроительного зонирования управления  
по градостроительству, землепользованию и  
муниципальному имуществу администрации  
Приозерского муниципального района ЛО

Красиков  
Денис  
Николаевич

Подписано цифровой  
подписью: Красиков  
Денис Николаевич  
Дата: 2025.11.13  
18:03:03 +03'00'

Д.Н. Красиков

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

47:03:0301004:3053

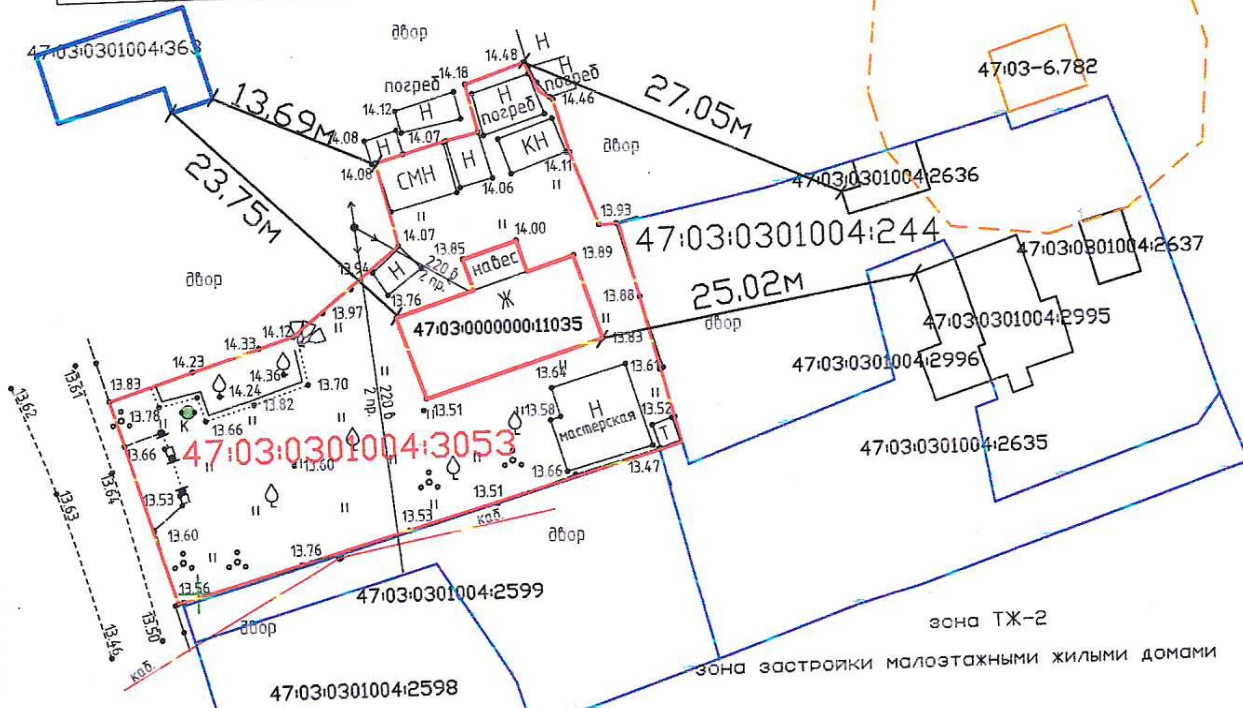
кадастровый номер земельного участка

920 кв.м

площадь земельного участка

г.Приозерск, ул.Дзержинского ,д.3

обозначение характерных точек земельного участка	Координаты	
	X	Y
1	559365.12	2205293.53
2	559369.71	2205308.15
3	559376.44	2205316.64
4	559382.96	2205315.06
5	559384.50	2205320.64
6	559385.09	2205323.17
7	559388.83	2205322.28
8	559390.37	2205326.93
9	559388.18	2205328.06
10	559387.44	2205329.14
11	559383.30	2205330.31
12	559377.56	2205332.40
13	559377.60	2205333.93
14	559360.45	2205338.33
15	559359.93	2205336.53
16	559349.21	2205298.41



масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка с КН 47:03:0301004:3053
- граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- Ж существующие здания, строения
- Ж объект недвижимости, Жилой дом с КН 47:03:0000000:11035

Выполнено: кадастровый инженер





# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

-  границы земельного участка с КН 47:03:0301004:3053
-  границы земельного участка по сведениям ЕГРН