

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СИВЕРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

г. п. Сиверский  
2014 год

## I ЧАСТЬ ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СИВЕРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

г. п. Сиверский

**ПОЛОЖЕНИЕ I. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**  
Правила землепользования и застройки (далее – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативно-правовым актом представительного органа местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения документа и внесения в него изменений.

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**акт приёмки** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утверждённой проектной документацией, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды, **благоустройство** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды средствами инженерной поддержки, оборудования и озеленения территории;

**блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проёмов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд), до 3-х этажей;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**виды разрешенного использования земельных участков** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм, установленных настоящим и иными нормативно – правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешенного использования;

**вновь выявленный объект культурного наследия** – объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, либо об отказе в таком включении;

**временные постройки** – некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки, указанные в договоре аренды;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных, относительно к основным, зданий и сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным, дополнительным согласований не требуется;

**высота ограждения** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения;

**генеральный план муниципального образования** – единый документ территориального планирования муниципального образования, утверждаемый решением совета депутатов муниципального образования и содержащий положение о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, а также соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы);

**государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства в муниципальном образовании** – осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы, оценка соответствия документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

**государственный строительный надзор** – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий муниципального образования Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная документация** – документация о территориальном планировании развития территории муниципальных образований, а также о застройке территории населённых пунктов;

**градостроительные регламенты** – установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** – зонирование территории городского поселка Сиверский в целях определения градостроительных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**задание на проектирование (техническое задание)** – определяемые заказчиком к разработчику проекта требования по организации работ и содержанию проекта;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приёмки работ;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**земледелец** – лицо, владеющее и пользующееся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользование** – процедура использования земельного участка в соответствии с различными видами разрешенного использования юридическими и физическими лицами – землепользователями, землевладельцами, собственниками;

**землепользователь** – лицо, владеющее и пользующееся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**застройка** – процедура реконструкции, строительства, осуществления строительных изменений объектов капитального строительства на земельном участке;

**зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения

парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц);

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования;

**зеленые насаждения внутриквартального озеленения** - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Формирование земельного участка - индивидуализация участка путём установления границ, разграничения использования, технического условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

**зоны охраны объектов культурного наследия** - территории, границы и особые условия, использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**зоны размещения объектов капитального строительства** - территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки генерального плана муниципального образования или документации по планировке территории;

**зона санитарно-защитная** - территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до гигиенически приемлемого риска для здоровья населения;

**инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**инженерная инфраструктура** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие муниципального образования;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения условий жизнедеятельности на территории в соответствии с её функциональным назначением;

**изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка или находящихся на нём зданий, строений, сооружений, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи, который имеет выход на земельный участок или сопряженную с ним территорию;

**инженерная инфраструктура** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие муниципального образования Сиверского городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области в части городского поселка Сиверский;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** - капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких элементов элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**карта градостроительного (или) охраняемого** - карта в составе правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования** - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при местной администрации муниципального образования, создаваемый в соответствии с действующим законодательством с целью организации подготовки правил землепользования и застройки муниципального образования, обеспечения эффективной организации и проведения публичных слушаний при принятии правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в целях, установленных действующим законодательством, в том числе вопросов определения специальных разрешений в области землепользования и застройки;

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**коэффициент застройки** - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

**коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**коэффициент озеленения** (в применении к территории земельного участка) - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокостебельными растениями);

**линейные объекты** - сооружения инженерно-технического обеспечения, транспорта, связи, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, характеризующееся линейно протяженной конфигурацией, длина которого несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр);

**линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий)** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

**личное подсобное хозяйство** - земельный участок с улучшениями, в том числе индивидуальный жилой дом, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства;

**местные нормативы градостроительного проектирования** - совокупность стандартов по разработке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, включая стандарты обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектов социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения, включая инвалидов, объекта инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), предусматривающих качественные и количественные требования к разведению объектов капитального строительства, территориальных и функциональных зон в целях недопущения причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия, элементов планировочной структуры, публичных сервитутов, обеспечивающих устойчивое развитие территории **минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1. Законами Ленинградской области;
2. Нормативно-правовыми актами муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области, муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»;
3. Настоящими Правилами для соответствующих градостроительных зон, выделенных на карте зонирования;
4. Строительными нормами и правилами для определённых видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускаются: создание земельных участков, площадь и размеры которых минимальны показателей, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общедомового дома земельный участок. Различают:

- блокированный (до 2-х этажей с различной степенью обустройства);
- малоэтажный (2 - 4 этажа);
- среднеэтажный (5 - 8 этажей);

**недвижимость** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**объект культурного наследия** - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

**ограничения в использовании земельных участков** - нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания комфортных условий проживания, высоту строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно-планировочной среды, и иное. Необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее

анитарно-защитным нормам и другим регламентирующим актам;

**основные виды разрешенного использования земельных участков** - виды, которые устанавливаются по преимущественно распространённому на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется;

**особо охраняемые природные территории и объекты** - категория земель по целевому назначению, включающая участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

**отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - санкционированное (в порядке, установленном настоящих Правилами) для конкретного земельного участка, отступление от предельных характеристик улучшений - высоты строений, коэффициента строительного использования земельного участка, линий регулирования застройки и другое, обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик. Различают объективные отклонения, сложившиеся на момент принятия настоящих Правил, что не влечет за собой обязательного исправления и субъективные, возникающие в процессе реконструкции, строительства объектов капитального строительства, строительных изменений на момент после введения в действие настоящих Правил. Последнее воспринимается как нарушение и влечет или устранение отклонений или внесение изменений в Правила;

**подзона территориальной зоны (или подзона)** - часть территориальной зоны с одинаковым видом разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, для которой определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих предельных размеров и параметров иных подзон той же зоны;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**предельные размеры, соотношения объектов и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и введения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**прибрежная защитная полоса** - территории в границах водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвигимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешение на использование земельных участков** - документ, выдаваемый администрацией муниципального образования в целях разрешения правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условий разрешённых видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый местной администрацией и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**резервирование территорий** - деятельность органов местного самоуправления муниципального образования по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и в основном для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширяющих существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд муниципального образования;

**реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов);

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**реставрация** - восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельного участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков и имеющие документ установленного образца о государственной регистрации права;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**социальная инфраструктура** - система объектов образования, дошкольного воспитания, здравоохранения, социального обеспечения, бытового обслуживания, торговли, культуры, спорта, досуга, иных социально значимых объектов обслуживания населения;

**территория общего пользования** - территории, которыми, которыми, которыми пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**территориальная зона** - часть территории, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам и улучшениям, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные, условно разрешённые) и ограничения в использовании земельных участков;

**территориальное планирование** - планирование функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**территориальные и отраслевые схемы** - схемы размещения отдельных видов объектов капитального строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды, использования подземного пространства муниципального образования в части городских поселка Сиверский, разрабатываемые в целях реализации генерального плана муниципального образования и утверждаемые по постановлению мэрии местной администрации муниципального образования;

**территория объекта культурного наследия** - земли историко-культурного назначения, исторически и функционально связанные с объектом культурного наследия, граница, режим охраны и использования которых установлены в случае требований государственной охраны объектов культурного наследия в порядке, определенном федеральным законодательством;

**технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений** (далее - технические регламенты) - экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к инженерно-техническим сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

**транспортная инфраструктура** - система коммуникаций и объектов внешнего пассажирского и грузового транспорта, включающая уличную дорожную сеть, линии и сооружения внеуличного транспорта, объекты обслуживания пассажиров, объекты обработки грузов, объекты постоянного и временного хранения и технического обслуживания транспортных средств;

**улучшения земельных участков** - здания, сооружения, конструкции, линейные объекты и иные коммуникации, объекты незавершенного строительства, элементы благоустройства, находящиеся на земельном участке, увеличивающие его первоначальную стоимость;

**установление красных линий** - деятельность местной администрации муниципального образования, связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности;

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**частный сервитут** - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимого имущества, соглашением между лицом, требующим установление сервитута в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости) и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае недостижения соглашения об установлении или установлении

территория спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута;  
**экспертное заключение** - документ, выдаваемый экспертным органом, осуществляющим экспертизу документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

**элементы планировочной структуры территории** – структурные элементы застройки в границах улиц, дорог, проездов, пешеходных путей, естественных или искусственных рубежей, выделяемые в проектах планировки территории в виде кварталов, микрорайонов или их планировочно-обособленных частей.

### **Часть 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» подготовлены применительно ко всем территориям поселения, за исключением территории бывшей базы отдыха «Лесное» (функциональное зонирование бывшей базы отдыха «Лесное» исключено из генерального плана МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», как несогласованный вопрос).

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений.

Правила разработаны на основании постановлений главы администрации Сиверского городского поселения № 232 от 12.05.2008 г. «О подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» (в редакции постановлений администрации № 323 от 15.09.2011 г.; № 253 от 27.06.2012 г.), № 722 от 18.11.2014 г. «О подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

Правила разрабатываются с учетом современных тенденций социальной Федерации-экономического и градостроительного развития территории. Настоящие Правила вводят на рассматриваемых территориях порядок использования и застройки, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Правила землепользования и застройки вводятся в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории.

4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территорий обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» при:

- предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- принятии решений о подготовке и утверждении документации по планировке территорий;
- подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных земельных участков;
- установлении публичных сервитутов; осуществлении муниципального земельного контроля.

5. Порядок применения Правил и внесения в них изменений изложен в части I настоящих Правил.

Деление территорий на территориальные зоны и содержание градостроительных регламентов представлено в части II настоящих Правил.

### **Статья 3. Состав и структура правил землепользования и застройки**

Настоящие Правила состоят из 2-х частей:

Часть 1. «Общая часть правил землепользования и застройки»;

Часть 2. «Территориальная часть правил землепользования и застройки».

### **Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Установленный Правилами порядок использования и застройки территорий регламентирует деятельность по использованию и градостроительному зонированию земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на картах градостроительного зонирования территорий, входящих в состав настоящих Правил. В соответствии с ним территории разделены на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- 1) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- 2) расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, переулками, проулками, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;
- 3) иных, помимо указанных выше, земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования;
- 4) занятых линейными объектами;
- 5) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом.

4. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны (подзоны), расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в правилах землепользования и застройки территорий, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

6. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления (Положение I части I настоящих Правил):

- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (Положение II части I настоящих Правил);
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления (Положение III части I настоящих Правил);
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (Положение IV части I настоящих Правил);
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки (Положение V части I настоящих Правил);
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки (Положение VI части I настоящих Правил).

7. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- реставрацию зданий и сооружений;
- текущий ремонт зданий и сооружений;
- внутренние перепланировки;
- замену инженерного и технологического оборудования;
- строительство временных строений и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

Указанные изменения объектов градостроительной деятельности осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных актов и объектов капитального строительства указываются в проектах, установленных законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.

8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, изменение видов их разрешенного использования, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с действующим законодательством.

9. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, градостроительным и земельным законодательством.

10. Градостроительные регламенты приведены в части II настоящих Правил. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Перечни видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительных регламентов представлены в форме сводных таблиц по группам территориальных зон и установлены едиными ко всем земельным участкам и объектам капитального строительства в пределах соответствующих территориальных зон (Положение II части II настоящих Правил).

12. Любые допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, при условии соблюдения градостроительных регламентов и действующих нормативов, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

13. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от администрации Сиверского городского поселения специальных разрешений и согласований.

14. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение от администрации Сиверского городского поселения разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 4 положения II части I настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существования существующего снижения стоимости соседних объектов недвижимости в части.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе вспомогательных видов разрешенного использования, означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляется совместно с ним на территории одного земельного участка.

Допускается размещение вспомогательных видов использования на самостоятельных земельных участках, обслуживающих два и более земельных участков, указанных под основные виды использования.

15. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

16. На территориях общего пользования любых кварталов допускаются:

- внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки;
- газоны, иные озелененные территории;
- инженерные коммуникации;
- спортивные площадки;
- площадки для мусоросборников;
- пешеходные дорожки;
- санитарно-защитные полосы;
- детские площадки;
- площадки для выгула собак;
- велодорожки.

17. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительных регламентов территориальных зон указаны (в зависимости от вида зоны):

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры (в том числе площадь) земельных участков;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяющий как отношение суммарной площади земельного участка, которая будет застроена, ко всей площади земельного участка;
- архитектурные характеристики зданий и сооружений;
- иные показатели.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны или выделенной в ней подзоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

18. Градостроительные регламенты подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования, отличаются от градостроительного регламента территориальных зон, в границах которых они расположены, по предельным размерам земельных участков и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) сочетаниями таких параметров. Указанные отличия отображены в составе градостроительного регламента выделенных подзон территориальных зон.

19. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

- а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства уполномоченными исполнительными органами государственной власти;
- б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

20. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 2 настоящей статьи.

21. Градостроительные регламенты применяются для каждой территориальной зоны в соответствии с картами территориального зонирования, приведенными в части II настоящих Правил зонирования и застройки.

22. В соответствии с градостроительным зонированием на территории установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

23. Границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены в графическом виде на картах градостроительного зонирования территорий, входящих в состав части II настоящих Правил.

24. Карты градостроительного зонирования территорий включают в себя:

- карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон территорий поселения
- карты градостроительного зонирования указанных территорий в части границ зон с особыми условиями использования территорий.

25. Карты градостроительного зонирования территорий представлены в форме картографических документов в М 1:5000. На картах отображены границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон.

Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования установлены преимущественно по границам базисных кварталов земельного кадастра, по линиям улиц и проездов и по границам земельных участков. В случае если в пределах территории базисного квартала допускается размещение объектов, виды разрешенного использования которых соотносятся с разными территориальными зонами (подзонами), то территория базисного квартала разделена на части, относящиеся к разным территориальным зонам и подзонам. При этом границы территориальных зон (подзон) в пределах базисного квартала установлены по естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе базисного плана земельного кадастра, а также по границам земельных участков, зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям, соответствующим: границам зон с особыми условиями использования территории; иным границам, отображенным на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования.

Местоположение границ территориальных зон, установленных по условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и в иных документах, разрабатываемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, с последующим внесением соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки.

Перечень территориальных зон и подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования, приведен в части II настоящих Правил. Перечень содержит наименования зон (а также подзон в их составе), группированные по видам, и указание целей выделения зон и подзон.

26. Границы земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, в части границ земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, и границ земельных участков, занятых линейными объектами, отображены условно в соответствии с перечнем указанных территорий, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации и иной ранее разработанной градостроительной документацией, а также материалами топографической съемки.

Местоположение границ указанных земельных участков подлежит установлению в составе документации по планировке территории, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с действующим законодательством, и внесению в качестве поправок для отображения в Правила землепользования и застройки территории Сиверского городского поселения.

27. Границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, в части границ территории водного фонда, определены условно на основе сведений о водных объектах, с дополнением сведениями, полученными на основе анализа материалов топографической съемки.

Местоположение границ территорий водного фонда подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве поправок для отображения в правила землепользования и застройки территории.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путём:

- публикации настоящих Правил;

размещения настоящих Правил на официальном сайте муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в сети «Интернет»;

- предоставления Правил в библиотеки поселения;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами и в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в здании администрации муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»;
- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном Уставом муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», нормативно-правовыми актами муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.**

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- утверждение правил землепользования и застройки поселения;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, принятие решений о развитии застроенных территорий;
- иные полномочия, предоставленные действующим законодательством.

#### **Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки, регулирования и использовании земельных и градостроительных отношений**

Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки, регулирования земельных и градостроительных правоотношений определены Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», настоящими Правилами и иным действующим законодательством, техническими нормами и нормативами.

#### **Статья 8. Положение о Комиссии по землепользованию и застройке МО « Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»**

1. Комиссия по землепользованию и застройке МО « Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» (далее – Комиссия) является коллегиальным совещательным органом при главе администрации. Основными задачами Комиссии являются формирование и реализация единой политики в сфере землепользования и застройки на территории муниципального образования, обеспечения соблюдения прав жителей на участие в решении вопросов местного значения в сфере земельно-имущественных отношений, градостроительной деятельности.

2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

- координация деятельности администрации в области реализации правил землепользования и застройки поселения;
- организация процесса последовательного формирования и совершенствования системы регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
- организация подготовки правил землепользования и застройки поселения;
- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения;
- рассмотрение проекта правил землепользования и застройки поселения;
- рассмотрение предложений по внесению изменений в правила землепользования и застройки поселения и подготовки заключений по ним для принятия главой администрации решения о начале процесса внесения изменений в Правила или об отклонении таких предложений;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства в соответствии с законодательством;
- рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с законодательством;

подготовка рекомендаций главе администрации о результатах публичных слушаний (в том числе путем привлечения к подготовке заключения экспертов), рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования и о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений.

3. Состав Комиссии устанавливается постановлением главы администрации муниципального образования. Комиссия состоит из председателя Комиссии (заместителя главы администрации), заместителя председателя Комиссии (начальника отдела по архитектуре, градостроительству и землеустройству), членов Комиссии, секретаря. При необходимости, для решения отдельных вопросов в состав Комиссии могут вводиться эксперты, представители общественности, представители профильных служб и иные лица, присутствие которых необходимо для достижения объективного заключения. Вышеозначенные лица привлекаются на основе решения Комиссии, вводятся в состав путем издания распоряжения председателя Комиссии с обозначением срока их полномочий.

Председатель Комиссии осуществляет общее руководство работой Комиссии, подписывает документы, исходящие от Комиссии, назначает очередные и внеочередные заседания Комиссии, разрешает заявления заинтересованных лиц о включении в состав Комиссии. В случаях отсутствия председателя Комиссии или возможности исполнения им своих обязанностей, его обязанности исполняет заместитель председателя Комиссии.

4. Все решения принимаются Комиссией коллегиально, путем открытого поименного голосования. Для принятия решений необходимо наличие кворума не менее двух третей общего числа членов Комиссии. Решение считается принятым, если за него проголосовало простое большинство членов Комиссии, присутствующих на заседании Комиссии. При равенстве голосов «за» или «против», при принятии решений, голос председателя Комиссии, либо в его отсутствие, голос заместителя председателя Комиссии, является решающим.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность путем проведения очередных и внеочередных заседаний. Очередные заседания Комиссии проводятся не реже одного раза в два месяца. Внеочередные заседания Комиссии проводятся по инициативе председателя Комиссии, или большинства членов Комиссии.

Заседания Комиссии являются открытыми для посещения заинтересованными лицами, представителями средств массовой информации. Информирование членов Комиссии о проведении заседаний Комиссии организуется секретарем Комиссии.

На заседаниях Комиссии ведется протокол. Ведение протокола организуется секретарем Комиссии. Протокол заседания Комиссии подписывается председателем Комиссии (заместителем председателя) и секретарем.

#### **Статья 9. О введении в действие Правил**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» утверждаются решением Совета депутатов Сиверского городского поселения.

2. Правила землепользования и застройки указанной территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению на официальном сайте муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в сети «Интернет».

3. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» вступают в действие со дня их официального опубликования.

4. Внесение изменений в правила землепользования и застройки указанной территории осуществляется в соответствии с Положением, предусмотренным настоящими Правилами и действующим законодательством.

#### **Статья 10. Осуществление контроля за исполнением правил землепользования и застройки**

Контроль за исполнением правил землепользования и застройки на территории поселения осуществляется администрацией Сиверского городского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 11. Ответственность за нарушение правил землепользования и застройки**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

### **ПОЛОЖЕНИЕ II. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними.

#### **Статья 2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами, настоящими Правилами.

### **Статья 3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливается администрацией Сиверского городского поселения.

2. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном Уставом муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», нормативно-правовыми актами муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», настоящими Правилами.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

Вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка может рассматриваться одновременно с документацией по планировке территории.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение 3 (трёх) дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение совместно с заключением о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 4. Порядок предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в комиссию по землепользованию и застройке.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается администрацией Сиверского городского поселения.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристики, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Рассмотрение заявления осуществляется Комиссией в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом поселения, Положением о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, настоящими Правилами с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Сиверского городского поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

5. Глава администрации Сиверского городского поселения в течение 7 (семи) дней со дня поступления указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

8. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация Сиверского городского поселения может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

### **Статья 5. Установление публичных сервитутов**

1. Администрация поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
  - 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
  - 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
  - 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
  - 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
  - 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
  - 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
  - 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
  - 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.
3. Сервитут может быть срочным или постоянным.
4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.
5. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.
6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
7. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.
8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
9. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством РФ, настоящими Правилами, иными нормативно правовыми актами администрации.

### **ПОЛОЖЕНИЕ III. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»**

#### **Статья 1. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
- При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
2. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
3. Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
- Разработка проектов планировки территорий осуществляется с целью выделения новых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
4. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
- Проекты межевания застроенных территорий разрабатываются в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
- Проекты межевания подлежащих застройке территорий разрабатываются в целях установления границ земельных участков, предназначенных для застройки, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.
- Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки или в виде отдельных документов.
5. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
- Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью сведения, применительно к территории указанных земельных участков, всех градостроительных требований установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.
- Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой Правительством РФ в соответствии с федеральным законодательством.
- Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
6. Положения документации по планировке территорий поселения, о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию для муниципальных нужд, по изъятию земельных участков под строительство, последующую эксплуатацию. Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством.
7. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своём составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений правил землепользования и застройки поселения в части границ территориальных зон, расположенных в границах проектирования и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.

#### **Статья 2. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Документация по планировке территорий поселения, за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, подготавливается по решению администрации.
- Решения о подготовке документации по планировке территорий поселения принимаются администрацией Сиверского городского поселения по собственной инициативе на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории.
2. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещения на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет». Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
3. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.
4. Заказчиками на подготовку проектов планировки и проектов межевания, могут выступать уполномоченные органы администрации и подведомственные им муниципальные учреждения, а также физические и/или юридические лица.
5. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком и согласованным отделом по архитектуре, градостроительству и землеустройству администрации поселения.
6. Заказчик документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные.
- Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.
- Отдел по архитектуре, градостроительству и землеустройству администрации поселения осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на соответствие требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки принимается решение о направлении указанной документации главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
7. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания территорий подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами.
- В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
- При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам долж-



быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Сиверского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Комиссия по правилам землепользования и застройки направляет главе администрации Сиверского городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний и решению по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключению о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».

10. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, отдел по архитектуре, градостроительству и землеустройству администрации Сиверского городского поселения, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю бесплатно без взимания платы.

11. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории подается в администрацию Гатчинского муниципального района для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

12. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территории.

### **Статья 3. Межевание территорий**

1. Подготовка элементов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

### **Статья 4. Градостроительный план земельного участка**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Состав градостроительного плана должен соответствовать статье 44 Градостроительного кодекса РФ.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается правительством Российской Федерации.

## **ПОЛОЖЕНИЕ IV. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», настоящими Правилами.

2. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия проживания и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах;

- предоставление разрешения на отклонения от параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории.

3. Материалы для проведения публичных слушаний (обоснования, заключения, демонстрационные материалы, иные необходимые материалы) готовятся заинтересованным лицом. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешения на отклонения от параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подвергнутого риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом, нормативными правовыми актами Совета депутатов Сиверского городского поселения, настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Сиверского городского поселения.

8. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 3 . Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 2 Положения IV настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Сиверского городского поселения.
6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 4 . Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса РФ, настоящими Правилами.
2. Глава Сиверского городского поселения при получении от администрации поселения проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
3. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом и нормативными правовыми актами Совета депутатов, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса РФ.
4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.
5. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки не может быть более чем один месяц.
6. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации Сиверского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
7. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

### **Статья 5 . Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории**

1. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Сиверского городского поселения с учетом положений ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в комиссию по правилам землепользования и застройки свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.
3. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».
4. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом и нормативными правовыми актами Совета депутатов поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
5. Комиссия направляет главе администрации Сиверского городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
6. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

## **ПОЛОЖЕНИЕ V. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса РФ и настоящими Правилами. Решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила принимает глава администрации поселения.
2. Основанием для внесения изменений является:
  - 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану Сиверского городского поселения, схеме территориального планирования Гатчинского муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;
  - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:
  - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
  - 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
  - 3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
  - 4) органами местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;
  - 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации.

4. Глава администрации Сиверского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
5. Глава администрации не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет».
6. В указанном в сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки указываются:
- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
  - 2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
  - 3) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
  - 4) иные вопросы организации работ.
7. Отдел по архитектуре, градостроительству и землепользованию администрации поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.
8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки администрация направляет проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки главе муниципального образования Сиверского городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
9. Глава муниципального образования при получении от администрации поселения проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом статьей 28 Градостроительного кодекса РФ, Уставом, нормативными правовыми актами Совета депутатов, настоящими Правилами.

## **ПОЛОЖЕНИЕ VI. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»**

### **Статья 1. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.
2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства без оформленного в установленном порядке разрешения на строительство запрещены.

### **Статья 2. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.
2. Эксплуатация объекта капитального строительства в отсутствие полученного в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не допускается.

### **Статья 3. Развитие застроенных территорий**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.
2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).
3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:
  - 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
  - 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.
4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.
5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.
6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений и защитных решеток, ограждения балконов, лоджий, флагштоки, осветительное оборудование на крышешейнах).
7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ.
8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности, на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

### **Статья 4. Специальные требования к внешнему благоустройству**

1. Оформление и оборудование фасадов зданий.  
Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства территории поселения.
  - 1.1. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:
    - колористическое решение и отделку крыш;
    - архитектурные и декоративные элементы фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, оконные и витринные конструкции, декоративные и защитные решетки, ограждения балконов, лоджий, флагштоки, осветительное оборудование на крышешейнах);
    - мемориальные доски;
    - элементы дополнительного оборудования (защитные экраны, ставни, кондиционеры, антенны, водосточные трубы и т.п.).
  - 1.2. На зданиях, строениях, сооружениях, жилых домах, в обязательном порядке должны быть размещены следующие домовые знаки: указатель наименования улицы (площади, проспекта, и т.п.) указатель номера дома, корпуса, указатель номера подъезда и квартир.
  - 1.3. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:
    - безопасность;
    - согласованность с общим архитектурным решением фасадов;
    - единый характер и принцип размещения в пределах фасада;
    - установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;
    - высокое качество материалов, длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;
    - удобство эксплуатации, обслуживания и ремонта.Наиболее строго названные требования предъявляются к фасадам зданий, расположенных в центральной части населенных пунктов, фасадам, обращенным к главным улицам.
  - 1.4. Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения (пандувы, перила, знаки).  
Данные требования должны учитываться при проведении работ по:
    - ремонту и реконструкции фасадов зданий, входов;
    - ремонту, замене, окраске оконных, витринных и дверных блоков;
    - оформлению витрин, установке вывесок и прочего декоративного оформления фасадов;
    - установке домовых знаков, информации мемориальных и памятных досок.
  - 1.5. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, оконные и витринные конструкции, декоративные и защитные решетки, ограждения балконов, лоджий, флагштоки, осветительное оборудование на крышешейнах) являются частью архитектурного решения здания. Их характер должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе комплексного проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада.
- Переустройство отдельных входов, окон, витрин допускается при условии соответствия общему архитектурному решению фасада, а также соблюдения единого характера в отношении материалов, цвета, остекления, оформления оконных, витринных и дверных ниш, устройств водоотвода и т.п.  
Оконные, витринные и дверные конструкции окрашиваются в соответствии с комплексным оформлением фасада.  
Конструкции козырьков и навесов, решеток должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер независимо от принадлежности участков фасада.
- 1.6. Ограждения балконов и лоджий, ограждения на крышах зданий должны соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания и обеспечивать безопасность. При проведении капитального ремонта или комплексной реконструкции возможна замена ограждений балконов на стандартные конструкции единого установочного образца.  
Не допускается произвольное изменение характера фасада, ограждений балконов и лоджий, оконных переплетов, самовольное использование глухих ограждений, остекление и переоборудование балконов и лоджий, несогласованное с архитектурным решением фасада, а также снос декоративных крышешейн и элементов, поддерживающих балконы.
- 1.7. Размещение кондиционеров на фасадах зданий допускается:  
в границах оконных и дверных проемов без выхода наружного блока за плоскость лицевого фасада, с использованием маскирующих решеток

на дворовых фасадах и глухих стенах-упорядоченно, с соблюдением единых вертикальных и горизонтальных осей, на стандартных конструкциях крепления;

- в наиболее незаметных местах (в лоджиях, нишах, арках и т.п.);

1.8. Размещение антенн на фасадах зданий допускается в проетенках между окнами дворовых фасадов - упорядоченно, с соблюдением единых вертикальных и горизонтальных осей, на стандартных конструкциях крепления.

1.9. Размещение рекламных конструкций допускается при наличии разрешения на установку рекламной конструкции, оформленного в установленном порядке.

2. Оборудование для мелкорозничной торговли.

Оборудование для мелкорозничной торговли (павильоны, киоски, лотки, палатки и т.п.) размещаются на кратковременный период (сезон).

Стационарное размещение павильонов и киосков, требующее устройства фундаментов, не допускается.

Общая площадь павильонов, вновь размещаемых на территории застройки не должна превышать 70 кв. м.

Разрешительная документация на установку объектов мелкорозничной торговли согласовывается отделом по архитектуре, градостроительству и землеустройству администрации Сиверского городского поселения.

Передвижное и переносное оборудование для мелкорозничной торговли должно устанавливаться, не повреждая тротуаров, дорожек, площадок.

Цветовое решение оборудования должно быть согласовано со сложившейся колористикой архитектурного сооружения.

3. Летние кафе.

Летние кафе размещаются как временные, сезонные объекты питания и отдыха и представляют собой комплекс специального оборудования и элементов благоустройства (навесов, зонтов, ограждений, мебели, торгового и хозяйственного оборудования, декоративного озеленения и освещения).

Размещение летних кафе допускается при объектах питания или торговли при наличии разрешения администрации Сиверского городского поселения.

При эксплуатации объектов мелкорозничной торговли и летних кафе необходимо проводить регулярное обслуживание и уборку территории. Открытое складирование тары запрещается.

#### **Статья 5. Проведение работ при строительстве, ремонте, реконструкции коммуникаций**

Земляные работы - работы, связанные с вскрытием грунта на глубину более 30 см (за исключением пахотных работ), вскрытием дорожных покрытий, забивкой и погружением свай при возведении объектов и сооружений всех видов, подземных и наземных инженерных сетей, коммуникаций, отсыпка грунтом на высоту более 50 сантиметров, устройство бестраншейным способом горизонтальных скважин через автомобильные, железные дороги и другие коммуникации для прокладки.

Запрещается производство земляных работ без ордера (разрешения) или по ордеру (разрешению), срок действия которого истек, а также производство плановых работ под видом аварийных.

Без оформления разрешения на производство земляных работ допускается производство следующих работ:

- текущего ремонт дорог и тротуаров без изменения профиля и планировки, включая поднятие люков колодцев (решеток) и замену бортового камня;

● установка временных объектов без производства работ по планировке территории, устройству фундаментов и цоколей, прокладке коммуникаций, возведению несущих и ограждающих конструкций;

- посадки деревьев, кустарников, травянистых растений, ремонт газонов.

Порядок выдачи разрешения на производство земляных работ регулируется Положением о порядке производства земляных работ.

#### **Статья 6. Демонтаж зданий, строений после пожара**

При разрушении зданий, строений от пожара, в случае, если объекты не подлежат восстановлению, собственники должны производить их разборку в течение 6 месяцев, земельные участки должны быть приведены в надлежащее состояние в течение года.

## **II ЧАСТЬ**

### **ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

#### **ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

#### **«СИВЕРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

г. п. Сиверский

#### **ПОЛОЖЕНИЕ I. Градостроительные регламенты**

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

#### **Статья 1. Структура градостроительных регламентов**

1. Настоящими правилами землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

● предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

● ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в положении I части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в положении II части II настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- основные виды разрешенного использования,

- условно разрешенные виды использования,

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков;

- коэффициент использования территории;

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;

- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;

- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др. При определении этажности зданий общественно-делового назначения учитываются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный этажи, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2м.

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));

- максимальное количество жилых блоков индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;

- минимальная доля озелененной территории земельных участков;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

- минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;

- максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

- максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки;

- иные регламенты.

**Статья 2. Общие требования к земельным участкам и объектам капитального строительства в части видов разрешенного использования**

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на приём посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе:

- разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

- обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

● ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, устанавливается в процентах от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирному жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в положении II части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

5. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

### **Статья 3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основную и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоярусные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования), занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий, обязательно.

### **Статья 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.

2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

### **Статья 5. Нормы предоставления земельных участков**

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 1 настоящей статьи, устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;
- законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

2.1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации, гражданам, имеющим трёх и более детей, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

3. Для целей, не указанных в пунктах 1 и 2.1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

### **Статья 6. Коэффициент использования территории**

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой малоэтажной, среднеэтажной и смешанной жилой застройки в границах территориальных зон с кодовым обозначением Ж-2, Ж-3, Ж-4.

2. Коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

3. Устанавливается следующее предельное максимальное значение коэффициента использования территории для участков малоэтажной, среднеэтажной и смешанной жилой застройки - 1,7.

### **Статья 7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются настоящими Правилами и документацией по планировке территории.

1. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;
- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями - 3 метра.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;
- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;
- для прочих зданий – 0 метров.

#### Статья 8. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:  
в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли;  
расположение наружных лестниц не должно уменьшать пропускную пешеходную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами.

#### Статья 9. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.
2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.
3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:
  - максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
  - требований региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
4. Отступление от предельных параметров возможно только в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, в том числе при применении условно разрешенных видов использования.

#### Статья 10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.
  2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:
    - площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
    - открытыми спортивными площадками;
    - площадками для выгула собак;
    - грунтовыми пешеходными дорожками;
    - другими подобными объектами.
 Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.
  3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов (верхняя поверхность цоколя) или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.
  4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон в границах населенных пунктов (в соответствии с требованиями региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области) приведена в таблице 1.

Таблица 1

#### Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирная жилая застройка	не менее 5 м <sup>2</sup> на человека
2	Малоэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами/блокированными домами	не менее 25% территории различного назначения, в пределах застроенной территории не менее 40%
3	Общественно-деловая застройка за исключением общеобразовательных и медицинских учреждений	не менее 15% общей площади земельного участка
4	Общеобразовательные учреждения, за исключением дошкольных образовательных учреждений	не менее 50% площади территории участка
5	Дошкольные общеобразовательные учреждения	не менее 50% площади территории, свободной от застройки
6	Медицинские учреждения	не менее 50% общей площади земельного участка
7	Дома для престарелых; дома интернаты	не менее 60% общей площади земельного участка
8	Парки, сады, скверы, бульвары	не менее 12 м <sup>2</sup> на человека
9	Природные ландшафты рекреационных зон	не менее 93% площади
10	Открытые пространства рекреационных зон	не менее 65% площади
11	Открытые бассейны	не менее 35% площади участка
12	Физкультурно-оздоровительные учреждения	не менее 65% площади участка
13	Производственные и коммунальные зоны	не менее 15% площади предприятий
14	Инженерная инфраструктура	не устанавливается
15	Транспортная инфраструктура, за исключением железнодорожного транспорта	не устанавливается
16	Железнодорожная инфраструктура	50% площади санитарных разрывов
17	Личные подсобные хозяйства, садоводства, дачное строительство	не устанавливается
18	Храмовые комплексы	не менее 15% площади участка
19	Прочие	не менее 15% площади участка

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с настоящими Правилами, техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

#### Статья 11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест (сокращённое - м/м) для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 2

#### Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома	1 м/м на земельный участок
2	Многоквартирные дома	1,9 места на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир, а также 0,24 места на 1 квартиру для временного хранения автомобилей
3	Дошкольные учреждения и объекты среднего общего образования	по заданию на проектирование, но не менее 2 м/м на объект
4	Административно-общественные, кредитно-финансовые и юридические учреждения	не менее 28 м/м на 100 работающих
5	Предприятия бытового обслуживания	не менее 14 м/м на 30 м <sup>2</sup> общей площади
6	Магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	не менее 10 м/м на 100 м <sup>2</sup> торговой площади
7	Пляжи и парки в зонах отдыха	не менее 28 м/м на 100 одновременных посетителей
8	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	15-20 м/м на 100 одновременных посетителей, 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов
9	Рынки	не менее 50 м/м на 50 торговых мест
10	Промышленные предприятия	не менее 14 м/м на 100 работающих в двух смежных сменах
11	Спортивные объекты	не менее 4 м/м на 100 мест

2. Для видов использования, не указанных в таблице 2, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 2.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть органи-

- ваны в виде:
  - капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
  - открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.
5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необремененные в соответствии с требованиями Правил, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:
- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 800 метров;
  - для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
  - для домов коттеджной (дачной) застройки – в пределах пешеходной доступности не более 200 метров;
  - для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль с учетом ширины разрывов и проездов. Минимальные размеры 1 машино-места рекомендуется принимать 2,5х5 метров.

#### **Статья 12. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.
3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета: одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов; одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

#### **Статья 13. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков**

Ограждения являются составной частью внешнего благоустройства территорий.

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 11 настоящего положения для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 40 квадратных метров на автомобиль (с учетом ширины разрывов и проездов). Минимальные размеры 1 машино-места рекомендуется принимать 3х10 метров.

#### **Статья 14. Ограждение земельных участков**

Ограждения являются составной частью внешнего благоустройства территорий. При проектировании ограждений следует соблюдать строительные нормы.

1. Установка ограждений земельных участков производится по границам земельных участков в соответствии с правоустанавливающими документами на земельный участок. Не допускается установка ограждений земельных участков за пределами границ земельных участков.

2. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для каждого участка в соответствии с требованиями:

- вдоль улиц и проездов – не более 1,8 метра;
- без согласования со смежными землепользователями: максимальная высота «прозрачного» ограждения – не более 1,8 метра;
- по согласованию со смежными землепользователями: максимальная высота «прозрачного» ограждения – не более 2,0 метров; сплошное ограждение – не более 1,7 метра.

Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

5. Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колющие со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

6. Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков вдоль улиц и проездов – 2,5-3,5 метра.

7. Ограждения земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается. Внутриквартальные дворы районов многоквартирных жилых домов не могут быть использованы в интересах отдельных граждан за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами (школы, детские сады, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные дворы объектов торговли и обслуживания).

8. На территории общественно-деловых зон допускается устройство декоративных решетчатых ограждений высотой до 0,8 м.

9. Строительные площадки при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений должны ограждаться на период проведения строительных работ сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным в едином конструктивно-дизайнерском решении. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует оборудовать защитным козырьком.

## **ПОЛОЖЕНИЕ II. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

### **Статья 1. Жилые зоны**

Жилые зоны – функциональные и территориальные зоны, предусмотренные в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Жилые зоны должны располагаться в границах населенных пунктов.

Цели создания жилых зон – обеспечить комфортные условия проживания, обеспечить доступность объектов социальной инфраструктуры.

Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов, а для индивидуальной, усадебной застройки – также с учетом зооветеринарных требований.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непрямой доступности жилых помещений к окну.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянки общественных организаций.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением высотой не более 0,5 м.

При озеленении придомовой территории жилых зданий расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большого размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

При озеленении территории индивидуальной и малоэтажной жилой застройки расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

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

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (надземные, подземные, встроенные, встроенно-пристроенные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории. Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.

На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест, при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям, а также при соблюдении санитарных разрывов.

На придомовых участках запрещается размещение стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта разрешенной максимальной массой до 3,5 т.

На территории индивидуальной и малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Размещение других видов транспортных средств возможно по согласованию с органами местного самоуправления.

На территории с застройкой жилыми домами с придомовыми (приквартирными) участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блоками) стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

Противопожарные разрывы между зданиями и строениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона

22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».  
Несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей любого типа во дворах жилых домов (кроме индивидуальных жилых домов) не допускается.

При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.

Сараи для скота и птицы (одиночные или двойные) следует предусматривать на расстоянии не менее 15 м от окон жилых помещений дома, расположенного на соседнем участке.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому (блокировки) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (сараяв, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования

### 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей включительно)

1.1. Кодовое обозначение зоны – Ж-2.

1.2. Цели выделения зоны:

для застройки индивидуальными (до 3-х этажей включительно) жилыми домами с придомовыми земельными участками, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, культовых зданий, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Малозэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами
2	Для ведения личного подсобного хозяйства
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
3	Для размещения дворовых построек (индивидуальных бань, гаражей, туалетов и т.д.)
4	Для размещения колодцев
5	Для размещения зеленых насаждений
6	Для размещения индивидуальных гаражей (на 1-2 легковых автомобиля)
7	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
8	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
9	Для размещения открытых спортивных площадок
10	Под объектами размещения отходов потребления
11	Для размещения объектов коммунального хозяйства
12	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
13	Для размещения коммуникаций
14	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
15	Для размещения воздушных линий электропередач
16	Для размещения наземных сооружений линий электропередач
17	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
18	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
19	Для размещения газораспределительных пунктов, котельных на твердом топливе
20	Для размещения газораспределительных пунктов
21	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
22	Для размещения объектов водоотведения и канализования
23	Для размещения подземных кабелей и воздушных линий связи и радиодификации и их охранные зоны
24	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
25	Для размещения дорожек
26	Для размещения дорожек для занятия спортом
27	Для размещения площадок для выгула собак
28	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
29	Для благоустройства территории
30	Для ведения огородничества
31	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
32	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
33	Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2 - 4 этажа)
34	Для размещения блокированных двухквартирных жилых домов
35	Для размещения двух - четырехсекционных одно- и двухэтажных жилых домов
36	Для размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов
37	Для размещения общежитий
38	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
39	Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования
40	Для размещения объектов культуры местного значения
41	Для размещения временных торговых объектов
42	Для размещения магазинов общей площадью помещений не более 300 кв. м
43	Для размещения объектов общественного питания
44	Для размещения административных зданий
45	Для размещения офисных, деловых центров
46	Для размещения гостиниц, мотелей
47	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства
48	Для размещения объектов жилищно-эксплуатационных служб и организаций
49	Для размещения объектов пожарной охраны
50	Для размещения развлекательных центров
51	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
52	Для размещения учреждений социальной защиты
53	Для размещения объектов социального обеспечения
54	Для размещения объектов бытового обслуживания
55	Для размещения аптек
56	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
57	Для размещения открытых зданий
58	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
59	Для размещения открытых стоянок для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
60	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка
61	Для размещения памятников
62	Для размещения памятника декоративных культур
63	Для размещения музеев

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешенного использования:

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
		2	
1	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц	м	4
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 (бани, гаража, беседки) до границы смежного земельного участка	м	Высота строения (в верхней точке), но не менее 3 м
6	Максимальный процент застройки	%	25
7	Минимальная площадь земельного участка для застройки блокированными двухквартирными жилыми домами	га	0,05 (включая площадь застройки)
8	Минимальная площадь земельного участка для застройки двух или четырехсекционными одно- и двухэтажными жилыми домами	га	0,04 (включая площадь застройки)
9	Минимальная площадь ранее учтенного земельного участка для застройки индивидуальным жилым домом	га	0,06 (включая площадь застройки)
10	Минимальная площадь вновь образуемого земельного участка для застройки индивидуальным жилым домом	га	0,08 (включая площадь застройки)
11	Максимальное количество этажей жилого дома (включая подвальный, цокольный и мансардный этажи)		3
12	Максимальная высота жилого дома	м	10
13	Максимальная высота вспомогательных построек (кроме гостевого дома)	м	3
14	Максимальное количество этажей вспомогательных построек (кроме гостевого дома)		1
15	Максимальная высота гостевого дома	м	6
16	Максимальное количество этажей гостевого дома		2
17	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв. м	50

## 2. Зона застройки малозэтажными (2 - 4 этажа) и среднеэтажными (5 этажей) многоквартирными жилыми домами

2.1. Кодовое обозначение зоны – Ж-3.

2.2. Цели выделения зоны:

для застройки малозэтажными (2 - 4 этажа) и среднеэтажными (5 этажей) многоквартирными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2.3. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для малозэтажной многоквартирной жилой застройки (2 - 4 этажа)
2	Для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей)
3	Для размещения блокированных двухквартирных жилых домов
4	Малозэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами
5	Для ведения личного подсобного хозяйства
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
6	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
7	Для размещения учреждений социальной защиты, не требующих выделения обособленного участка
8	Для размещения объектов социального обеспечения
9	Для размещения объектов бытового обслуживания
10	Для размещения аптек
11	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
12	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
13	Для размещения открытых стоянок для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
14	Для размещения пожарных водоемов и гидрантов
15	Для размещения открытых спортивных площадок
16	Для размещения зеленых насаждений
17	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
18	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
19	Под объектами размещения отходов потребления
20	Для размещения объектов коммунального хозяйства
21	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
22	Для размещения коммуникаций
23	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
24	Для размещения воздушных линий электропередач
25	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
26	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
27	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
28	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
29	Для размещения газораспределительных пунктов
30	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
31	Для размещения объектов водоотведения и канализования
32	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
33	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
34	Для размещения велодорожек
35	Для размещения дорожек для занятия спортом
36	Для размещения площадок для выгула собак
37	Для благоустройства территории
38	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
39	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
40	Малозэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами
41	Для размещения общежитий
42	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
43	Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования, не требующих выделения обособленного участка
44	Для размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов
45	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений с общей площадью помещений не более 250 кв. м
46	Для размещения объектов культуры локального значения
47	Для размещения временных торговых объектов
48	Для размещения магазинов общей площадью помещений не более 300 кв. м
49	Для размещения объектов общественного питания
50	Для размещения учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
51	Для размещения административных зданий
52	Для размещения офисных, деловых центров
53	Для размещения юридических консультаций, нотариальных контор, судов
54	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
55	Для размещения гостиниц, moteley
56	Для размещения встроенных или встроенно-пристроенных гаражей
57	Для размещения памятников
58	Для размещения объектов административно-хозяйственных и общественных учреждений и организаций локального уровня
59	Для размещения общественных бань
60	Для размещения общественных туалетов
61	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства
62	Для размещения объектов жилищно-эксплуатационных служб и организаций
63	Для размещения объектов органов местного самоуправления

64	Для размещения многофункциональных центров предоставления услуг
65	Для размещения объектов пожарной охраны
66	Для размещения спортивных клубов
67	Для размещения спортивных комплексов
68	Для размещения культовых зданий
69	Для размещения учреждений социальной защиты
70	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений	м	50
3	Минимальное расстояние от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов	м	15
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
5	Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов	м	10
8	Максимальный процент застройки	%	60
9	Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки (блокированные жилые дома до 3-х этажей)	га	0,01 (без площади застройки)
10	Минимальная площадь ранее учтенного земельного участка для застройки индивидуальным жилым домом	га	0,06 (включая площадь застройки)
11	Минимальная площадь земельного участка	га	ст. 4 положения I части II настоящих Правил
12	Максимальная высота жилого дома	м	20
13	Максимальное количество этажей жилого дома		5

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основных видов разрешённого использования определяются в соответствии с предельными параметрами:**

- для застройки индивидуальными (до 3-х этажей включительно) жилыми домами с придомовыми земельными участками (см. Положение II, ст. 1 п.1);

**3. Зона смешанной жилой застройки**

3.1. Кодовое обозначение зоны – Ж-4.

3.2. Цели выделения зоны:

для застройки индивидуальными (до 3-х этажей включительно) жилыми домами с придомовыми земельными участками, малоэтажными (2 - 4 этажа) и среднеэтажными (5 этажей) многоквартирными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

3.3. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2 - 4 этажа)
2	Для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей)
3	Для размещения блокированных двухквартирных жилых домов
4	Для многоквартирной застройки (блокированные жилые дома до 3-х этажей)
5	Малоэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами
6	Для размещения двух - четырехсекционных одно- и двухэтажных жилых домов
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
7	Для размещения дворовых построек (индивидуальных бань, гаражей, туалетов и т.д.)
8	Для размещения колодцев
9	Для размещения индивидуальных гаражей (на 1-2 легковых автомобиля)
10	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
11	Для размещения учреждений социальной защиты, не требующих выделения обособленного участка
12	Для размещения объектов социального обеспечения
13	Для размещения объектов бытового обслуживания
14	Для размещения аптек
15	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
16	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
17	Для размещения открытых стоянок для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
18	Для размещения пожарных водоемов и гидрантов
19	Для размещения открытых спортивных площадок
20	Для размещения зеленых насаждений
21	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
22	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
23	Под объектами размещения отходов потребления
24	Для размещения объектов коммунального хозяйства
25	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
26	Для размещения коммуникаций
27	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
28	Для размещения воздушных линий электропередач
29	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
30	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
31	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
32	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
33	Для размещения газораспределительных пунктов
34	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
35	Для размещения объектов водоотведения и канализования
36	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиодиффузии и их охранные зоны
37	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
38	Для размещения велодорожек
39	Для размещения дорожек для занятия спортом
40	Для размещения площадок для выгула собак
41	Для благоустройства территории
42	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
43	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
44	Для размещения общежитий
45	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
46	Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования, не требующих выделения обособленного участка
47	Для размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов
48	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений с общей площадью помещений не более 250 кв. м
49	Для размещения объектов культуры локального значения
50	Для размещения временных торговых объектов
51	Для размещения магазинов общей площадью помещений не более 300 кв. м
52	Для размещения объектов общественного питания

53	Для размещения учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
54	Для размещения административных зданий
55	Для размещения офисных, деловых центров
56	Для размещения юридических консультаций, нотариальных контор, судов
57	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
58	Для размещения гостиниц, moteлей
59	Для размещения встроенных или встроенно-пристроенных гаражей
60	Для размещения памятников
61	Для размещения объектов административно-хозяйственных и общественных учреждений и организаций локального уровня
62	Для размещения общественных бань
63	Для размещения общественных туалетов
64	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства
65	Для размещения объектов жилищно-эксплуатационных служб и организаций
66	Для размещения объектов органов местного самоуправления
67	Для размещения многофункциональных центров предоставления услуг
68	Для размещения объектов пожарной охраны
69	Для размещения спортивных клубов
70	Для размещения спортивных комплексов
71	Для размещения культовых зданий
72	Для размещения учреждений социальной защиты
73	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основных видов разрешённого использования определяются в соответствии с предельными параметрами:**

- для застройки индивидуальными (до 3-х этажей включительно) жилыми домами с придомовыми земельными участками (см. Положение II, ст. 1 п.1);
- для застройки малоэтажными (2 - 4 этажа) и среднеэтажными (5 этажей) многоквартирными жилыми домами (см. Положение II, ст. 1 п.2).

### **Статья 2. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

#### **1. Зона размещения складских и инженерных объектов**

- 1.1. Кодовое обозначение зоны – И-1.
- 1.2. Цели выделения зоны:  
для размещения объектов инженерной инфраструктуры и формирования комплексов складских баз.
- 1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения коммунальных, складских объектов
2	Для размещения продовольственных складов
3	Для размещения складов товаров лёгкой промышленности
4	Для размещения объектов энергетики
5	Для размещения электростанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
6	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
7	Для размещения воздушных линий электропередач
8	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
9	Для размещений подстанций
10	Для размещения железнодорожных станций
11	Для размещения и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта
12	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
13	Для размещения газораспределительных пунктов
14	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
15	Для размещения сооружений газоснабжения
16	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
17	Для размещения водозаборных сооружений и объектов
18	Для размещения объектов водоотведения и канализования
19	Для размещения очистных сооружений и объектов
20	Для размещения насосных станций
21	Для размещения скважин
22	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики
23	Для размещения эксплуатационных предприятий связи и обслуживания линий связи
24	Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
25	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
26	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
27	Для размещения наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи
28	Для размещения коммуникаций
29	Для размещения складских помещений
30	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
31	Для размещения предприятий, необходимых для эксплуатации устройств и объектов инженерно-технического обеспечения
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
32	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
33	Для размещения зеленых насаждений
34	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
35	Под объектами размещения отходов потребления;
36	Для размещения административных зданий
37	Для благоустройства территории
38	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
39	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
40	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
41	Для размещения распределительных пунктов
42	Для размещения объектов общественного питания
43	Для размещения временных торговых объектов
44	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий V класса опасности

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота застройки – 10 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

#### **2. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры**

- 2.1. Кодовое обозначение зоны – И-2.
- 2.2. Цели выделения зоны:  
для формирования транспортно-логистического комплекса путем объединения транспортной и терминально-складской инфраструктуры, участников транспортно-логистической деятельности, находящихся в зависимости и во взаимодействии при оказании транспортных услуг.
- 2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения подъездных путей

№ п/п	Вид использования
2	Для размещения складских помещений
3	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
4	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
5	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
6	Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
7	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
8	Для размещения зеленых насаждений
9	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
10	Под объектами размещения отходов потребления
11	Для размещения объектов коммунального хозяйства
12	Для размещения административных зданий
13	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
14	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
15	Для размещения газораспределительных пунктов
16	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
17	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
18	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
19	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно - разрешенные виды использования:</b>
	Не устанавливаются

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота застройки – 10 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

**3. Зона улично-дорожной сети.**

3.1. Кодовое обозначение зоны – ТУ.

3.2. Цели выделения зоны:

для развития системы улично-дорожной сети.

2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для стоянок автомобильного транспорта
2	Для размещения открытых стоянок автомобильного транспорта
3	Для размещения стоянок легкового автомобильного транспорта
4	Для размещения стоянок грузового автомобильного транспорта
5	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
6	Для размещения подъездных путей
7	Для размещения полос отвода автомобильных дорог
8	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
9	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
10	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
11	Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций
12	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
13	Для размещения зеленых насаждений
14	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
15	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
16	Для размещения газораспределительных пунктов
17	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
18	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
19	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
20	Для размещения воздушных линий электропередач
21	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
22	Для размещения объектов водоотведения и канализования
23	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиодифракции
24	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи
25	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
26	Для благоустройства территории
	<b>Условно - разрешенные виды использования:</b>
27	Временные нестационарные объекты

Размещение нестационарных торговых объектов осуществляется в соответствии с утвержденной схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота застройки – 4 метра. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

**4. Зона размещения объектов железнодорожного транспорта**

4.1. Кодовое обозначение зоны – ТЖ.

4.2. Цели выделения зоны: для развития объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также для развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

4.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Объекты железнодорожного транспорта
2	Железнодорожный вокзал
3	Автостоянки для хранения индивидуального автотранспорта, не связанные с осуществлением коммерческой деятельности
4	Здания для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
5	Объекты гражданской обороны
6	Подъезды, проезды
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
7	Площадки для хозяйственных целей
8	Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования
9	Зеленые насаждения
10	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
11	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
12	Для размещения газораспределительных пунктов
13	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
14	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
15	Для размещения воздушных линий электропередач
16	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач

№ п/п	Вид использования
17	Для размещения объектов водоотведения и канализования
18	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации
19	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи
20	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
21	Для благоустройства территории
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
22	Объекты розничной торговли
23	Производственные базы
24	Гаражные боксы для хранения индивидуального автотранспорта, в том числе в составе гаражных кооперативов
25	Физкультурно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
26	Гостиницы

Размеры земельных участков объектов розничной торговли определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 5 м.

Максимальный процент застройки – **80%**

Максимальное количество этажей – **3**.

Размеры земельных участков физкультурно-оздоровительных сооружений, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Максимальный процент застройки – **80%**

Размеры земельных участков гостиниц определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **6 м**.

3. Максимальный процент застройки – **30%**

### Статья 3. Общественно-деловые зоны

#### 1. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения

1.1. Кодовое обозначение зоны – Д-1.

1.2. Цели выделения зоны:

для развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки;

развитие сферы социального и коммунально-бытового обслуживания населения.

1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения учреждений социальной защиты
2	Для размещения учреждений социальной защиты, не требующих выделения обособленного участка
3	Для размещения объектов социального обеспечения
4	Для размещения объектов бытового обслуживания
5	Для размещения аптек
6	Для размещения пунктов врача общей практики
7	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
8	Для размещения объектов культуры
9	Для размещения объектов розничной торговли
10	Для размещения магазинов
11	Для размещения торговых центров
12	Для размещения крупных торговых комплексов
13	Для размещения торгово-развлекательных комплексов
14	Для размещения торгово-выставочных комплексов
15	Для размещения объектов общественного питания
16	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
17	Для размещения административных зданий
18	Для размещения культовых зданий
19	Для размещения юридических консультаций, нотариальных контор, судов
20	Для размещения агентств недвижимости
21	Для размещения туристических агентств
22	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
23	Для размещения гостиниц, moteley
24	Для размещения общественных бань
25	Для размещения объектов жилищно-эксплуатационных служб и организаций
26	Для размещения объектов органов местного самоуправления
27	Для размещения многофункциональных центров предоставления услуг
28	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка
29	Для размещения объектов пожарной охраны
30	Для размещения многофункциональных, офисных, деловых центров
31	Для размещения автовокзала
32	Для размещения ветеринарных клиник
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
33	Для размещения зеленых насаждений
34	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
35	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
36	Для размещения подземных и многоэтажных гаражей
37	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
38	Для размещения общественных туалетов
39	Под объектами размещения отходов потребления
40	Для размещения объектов коммунального хозяйства
41	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
42	Для размещения коммуникаций
43	Для размещения подъездных путей
44	Для размещения трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
45	Для размещения воздушных линий электропередач
46	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
47	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
48	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
49	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
50	Для размещения газораспределительных пунктов
51	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
52	Для размещения объектов водоотведения и канализования
53	Для размещения насосных станций
54	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации
55	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи
56	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
57	Для благоустройства территории
58	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка

59	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
60	Для многоквартирной застройки (блокированные жилые дома до 3-х этажей)
61	Для размещения блокированных двухквартирных жилых домов
62	Для малоэтажной жилой застройки (2 - 4 этажа)
63	Для среднеэтажной жилой застройки (5 этажей)
64	Для размещения открытых стоянок для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
65	Для размещения коммунальных, складских объектов
66	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
67	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
68	Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций
69	Для размещения скверов, парков, садов
70	Для размещения клубов, дискотек
71	Для размещения ветлечебниц

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков общественно-деловой застройки	м	50
3	Минимальное расстояние от газорегуляторных пунктов до границ застройки	м	15
4	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
5	Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков застройки	м	10
6	Максимальный процент застройки	%	70
7	Минимальная площадь земельного участка	га	ст. 4 положения I части II настоящих Правил
8	Максимальная высота застройки	м	15

**2. Зона застройки объектами образования и здравоохранения**

2.1. Кодовое обозначение зоны – Д-2.

2.2. Цели выделения зоны:

для размещения учреждений здравоохранения, социальной защиты, образовательных учреждений начального и среднего образования, дошкольных учреждений, объектов физической культуры и спорта.

2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
2	Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования
3	Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования, не требующих выделения обособленного участка
4	Для размещения учреждений социальной защиты
5	Для размещения учреждений социальной защиты, не требующих выделения обособленного участка
6	Для размещения объектов социального обеспечения
7	Для размещения объектов здравоохранения
8	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
9	Для размещения аптек
10	Для размещения пунктов врача общей практики
11	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
12	Для размещения станций скорой помощи
13	Для размещения стационаров
14	Для размещения стационаров специального назначения
15	Для размещения станций переливания крови
16	Для размещения объектов культуры
17	Для размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования
18	Для размещения учебно-производственных комбинатов
19	Для деятельности спортивных объектов
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
20	Для размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов
21	Для размещения зеленых насаждений
22	Для размещения административных зданий
23	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
24	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
25	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
26	Для размещения общественных туалетов
27	Под объектами размещения отходов потребления
28	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
29	Для размещения коммуникаций
30	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
31	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
32	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
33	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
34	Для размещения газораспределительных пунктов
35	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
36	Для размещения объектов водоотведения и канализования
37	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиодиффузии
38	Для размещения дорожек для занятия спортом
39	Для размещения игровых площадок
40	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
41	Для благоустройства территории
42	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
43	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
44	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
45	Для размещения объектов бытового обслуживания
46	Для размещения станций дезинфекции
47	Для размещения объектов культуры локального значения
48	Для размещения объектов розничной торговли
49	Для размещения объектов оптовой торговли
50	Для размещения магазинов
51	Для размещения объектов общественного питания
52	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
53	Для размещения научно-исследовательских учреждений
54	Для размещения культурных зданий
55	Для размещения офисных, деловых центров
56	Для размещения гостиниц, мотелей

57	Для размещения подземных и многоэтажных гаражей
58	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка
59	Для размещения объектов пожарной охраны
60	Для размещения ветлечебниц
61	Для размещения памятников

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков общественно-деловой застройки	м	50
3	Минимальное расстояние от газорегуляторных пунктов до границ застройки	м	15
4	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
5	Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков застройки	м	10
6	Максимальный процент застройки	%	70
7	Минимальная площадь земельного участка	га	ст. 4 положения I части II настоящих Правил
8	Максимальная высота застройки	м	20

**3. Научно-исследовательская и научно-производственная зона**

3.1. Кодовое обозначение зоны – Д-3.

3.2. Цели выделения зоны:

для размещения научно-исследовательских и научно-производственных объектов, а также обслуживающих объектов

3.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Для размещения проектных и научно-исследовательских организаций, научно-производственных, инновационно-научных центров
2	Для размещения объектов опытного производства не требующих установления санитарно-защитной зоны
3	Для опытного хозяйства
4	Для размещения административных зданий
<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
5	Для размещения зеленых насаждений
6	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
7	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
8	Для размещения подземных и многоэтажных гаражей
9	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
10	Для размещения общественных туалетов
11	Под объектами размещения отходов потребления
12	Для размещения объектов коммунального хозяйства
13	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
14	Для размещения коммуникаций
15	Для размещения подъездных путей
16	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
17	Для размещения воздушных линий электропередач
18	Для размещения подстанций
19	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
20	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
21	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
22	Для размещения газораспределительных пунктов
23	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
24	Для размещения объектов водоотведения и канализования
25	Для размещения насосных станций
26	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиодиффузии и их охранные зоны
27	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
28	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
29	Объекты гражданской обороны
<b>Условно разрешенные виды использования:</b>	
30	Для многоквартирной застройки (блокированные жилые дома до 3-х этажей)
31	Для размещения блокированных двухквартирных жилых домов
32	Для малоэтажной жилой застройки (2 - 4 этажа)
33	Для размещения коммунальных, складских объектов
34	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
35	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
36	Для размещения объектов бытового обслуживания
37	Для размещения аптек
38	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
39	Для размещения объектов культуры
40	Для размещения объектов розничной торговли
41	Для размещения магазинов
42	Для размещения торгово-выставочных комплексов
43	Для размещения объектов общественного питания
44	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
45	Для размещения административных зданий
46	Для размещения офисных, деловых центров
47	Для размещения юридических консультаций, нотариальных контор
48	Для размещения агентств недвижимости
49	Для размещения туристических агентств
50	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
51	Для размещения гостиниц, moteley
52	Для размещения общественных бань
53	Для размещения объектов жилищно-эксплуатационных служб и организаций
54	Для размещения многофункциональных деловых центров

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков общественно-деловой застройки	м	50
3	Минимальное расстояние от газорегуляторных пунктов до границ застройки	м	15
4	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5

5	Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков застройки	м	10
6	Максимальный процент застройки	%	70
7	Минимальная площадь земельного участка	га	ст. 4 положения I части II настоящих Правил
8	Предельная высота застройки	м	15

#### Статья 4. Производственные зоны

##### 1. Зона застройки производственными предприятиями V класса санитарной опасности

1.1. Кодовое обозначение зоны – П-1.

1.2. Цели выделения зоны:

для размещения производственных объектов V класса опасности, объектов общественно-деловой застройки, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
2	Для размещения сооружений промышленности, материально-технического снабжения
3	Для размещения складских и торгово-складских зданий
4	Для размещения административных зданий
5	Для размещения культурно-бытовых зданий
6	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий V класса опасности
7	Для размещения рынков промышленных товаров
8	Для размещения многофункциональных деловых центров
9	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
10	Для размещения дорожных сооружений
11	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
12	Для размещения объектов розничной торговли
13	Для размещения объектов оптовой торговли
14	Для размещения временных торговых объектов
15	Для размещения объектов общественного питания
16	Для размещения объектов бытового обслуживания, оказания услуг
17	Для размещения центров авто- и мототехники
18	Для размещения учебного центра для водителей
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
19	Для размещения зеленых насаждений
20	Для размещения открытых стоянок автомобильного транспорта
21	Для размещения стоянок легкового автомобильного транспорта
22	Для размещения стоянок грузового автомобильного транспорта
23	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
24	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
25	Для размещения подземных и многоэтажных гаражей
26	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
27	Для размещения общественных туалетов
28	Под объектами размещения отходов потребления
29	Для размещения объектов коммунального хозяйства
30	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
31	Для размещения объектов пожарной охраны
32	Для размещения коммуникаций
33	Для размещения подъездных путей
34	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
35	Для размещения предприятий, необходимых для эксплуатации устройств и объектов инженерно-технического обеспечения
36	Для размещения зданий управления, конструкторских бюро, учебных заведений, поликлиник, научно-исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием предприятий
37	Для размещения трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
38	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
39	Для размещения воздушных линий электропередач
40	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
41	Для размещения распределительных пунктов
42	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
43	Для размещения полос отвода автомобильных дорог
44	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
45	Для размещения газораспределительных пунктов
46	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
47	Для размещения сооружений газоснабжения
48	Для размещения водозаборных сооружений и объектов
49	Для размещения объектов водоотведения и канализования
50	Для размещения очистных сооружений и объектов
51	Для размещения насосных станций
52	Для размещения скважин
53	Для размещения эксплуатационных предприятий связи и обслуживания линий связи
54	Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
55	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
56	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
57	Для размещения наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи
58	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
59	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
60	Для размещения общежитий
61	Для размещения крупных торговых комплексов
62	Для размещения гостиниц, moteley
63	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
64	Для размещения отделений полиции, общественных пунктов охраны порядка
65	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий III класса опасности
66	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий IV класса опасности
67	Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций
68	Для размещения ветеринарных клиник

##### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешенного использования:

Максимальный процент застройки земельного участка – 70 %. Предельная высота застройки – 20 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

##### 2. Зона застройки производственными предприятиями IV класса санитарной опасности

2.1. Кодовое обозначение зоны – П-2.

2.2. Цели выделения зоны:

для размещения производственных объектов IV класса опасности, объектов общественно-деловой застройки, иных объектов в соответствии с



2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
2	Для размещения производственных зданий
3	Для размещения складских помещений
4	Для размещения административных зданий
5	Для размещения культурно-бытовых зданий
6	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий IV класса опасности
7	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий V класса опасности
8	Для размещения рынков промышленных товаров
9	Для размещения многофункциональных деловых центров
10	Для размещения дорожных сооружений в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
11	Для размещения дорожных сооружений
12	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
13	Для размещения зеленых насаждений
14	Для размещения зеленых торговых объектов
15	Для размещения столовых
16	Для размещения открытых стоянок автомобильного транспорта
17	Для размещения стоянок легкового автомобильного транспорта
18	Для размещения стоянок грузового автомобильного транспорта
19	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
20	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
21	Для размещения подземных и многэтажных гаражей
22	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
23	Для размещения общественных туалетов
24	Под объектами размещения отходов потребления
25	Для размещения объектов коммунального хозяйства
26	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
27	Для размещения объектов пожарной охраны
28	Для размещения коммуникаций
29	Для размещения подъездных путей
30	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
31	Для размещения предприятий, необходимых для эксплуатации устройств и объектов инженерно-технического обеспечения
32	Для размещения зданий управления, конструкторских бюро, учебных заведений, поликлиник, научно-исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием предприятий
33	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
34	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
35	Для размещения воздушных линий электропередач
36	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
37	Для размещения подстанций
38	Для размещения распределительных пунктов
39	Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта
40	Для размещения железнодорожных путей и их конструктивных элементов
41	Для размещения полос отвода железнодорожных путей
42	Для размещения железнодорожных станций
43	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
44	Для размещения полос отвода автомобильных дорог
45	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
46	Для размещения газораспределительных пунктов
47	Для размещения блок-модульных газоснабжения, котельных на твердом топливе
48	Для размещения сооружений газоснабжения котельных
49	Для размещения водозаборных сооружений и объектов
50	Для размещения объектов водоотведения и канализования
51	Для размещения очистных сооружений и объектов
52	Для размещения насосных станций
53	Для размещения скважин
54	Для размещения эксплуатационных предприятий связи и обслуживания линий связи
55	Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации
56	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации
57	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи
58	Для размещения наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи
59	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
60	Для благоустройства территории
61	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
62	Объекты гражданской обороны
<b>Условно разрешенные виды использования:</b>	
63	Для размещения общежитий
64	Для размещения объектов бытового обслуживания
65	Для размещения объектов розничной торговли
66	Для размещения объектов оптовой торговли
67	Для размещения крупных торговых комплексов
68	Для размещения объектов общественного питания
69	Для размещения гостиниц, мотелей
70	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
71	Для размещения отделений полиции, общественных пунктов охраны порядка
72	Для размещения складских объектов, промышленных предприятий III класса опасности
73	Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешенного использования:**

Максимальный процент застройки земельного участка - 70 %. Предельная высота застройки - 20 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

**3. Зона застройки производственными предприятиями III класса санитарной опасности**

3.1. Кодовое обозначение зоны - П-3.

3.2. Цели выделения зоны:

для размещения производственных объектов III класса опасности, объектов общественно-деловой застройки, иных объектов в соответствии с инженериведенными видами использования недвижимости.

3.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
2	Для размещения производственных зданий

3	Для размещения складских помещений
4	Для размещения административных зданий
5	Для размещения культурно-бытовых зданий
6	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий III класса опасности
7	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий IV класса опасности
8	Для размещения складских объектов и промышленных предприятий V класса опасности
9	Для размещения рынков промышленных товаров
10	Для размещения многофункциональных деловых центров
11	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог и рядом с ними
12	Для размещения дорожных сооружений
13	Для размещения предприятий автосервиса, СТО (станция технического обслуживания)
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
14	Для размещения зеленых насаждений
15	Для размещения временных торговых объектов
16	Для размещения столовых
17	Для размещения открытых стоянок автомобильного транспорта
18	Для размещения стоянок легкового автомобильного транспорта
19	Для размещения стоянок грузового автомобильного транспорта
20	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
21	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
22	Для размещения подземных и многоэтажных гаражей
23	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
24	Для размещения общественных туалетов
25	Под объектами размещения отходов потребления
26	Для размещения объектов коммунального хозяйства
27	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
28	Для размещения объектов пожарной охраны
29	Для размещения коммуникаций
30	Для размещения подъездных путей
31	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
32	Для размещения предприятий, необходимых для эксплуатации устройств и объектов инженерно-технического обеспечения
33	Для размещения зданий управления, конструкторских бюро, учебных заведений, поликлиник, научно-исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием предприятий
34	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
35	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
36	Для размещения воздушных линий электропередач
37	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
38	Для размещений подстанций
39	Для размещения распределительных пунктов
40	Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта
41	Для размещения железнодорожных путей и их конструктивных элементов
42	Для размещения полос отвода железнодорожных путей
43	Для размещения железнодорожных станций
44	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
45	Для размещения полос отвода автомобильных дорог
46	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
47	Для размещения газораспределительных пунктов
48	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
49	Для размещения сооружений газоснабжения
50	Для размещения водозаборных сооружений и объектов
51	Для размещения объектов водоотведения и канализования
52	Для размещения очистных сооружений и объектов
53	Для размещения насосных станций
54	Для размещения скважин
55	Для размещения эксплуатационных предприятий связи и обслуживания линий связи
56	Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодификации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиодификации
57	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиодификации
58	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи
59	Для размещения наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи
60	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
61	Для благоустройства территории
62	Для размещения подразделений органов охраны общественного порядка
63	Объекты гражданской обороны
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
64	Для размещения объектов бытового обслуживания
65	Для размещения объектов розничной торговли
66	Для размещения объектов оптовой торговли
67	Для размещения крупных торговых комплексов
68	Для размещения объектов общественного питания
69	Для размещения объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений)
70	Для размещения отделений полиции, общественных пунктов охраны порядка
71	Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Максимальный процент застройки земельного участка - 70 %. Предельная высота застройки - 20 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

**Статья 5. Рекреационные зоны**

**1. Зона пляжей или спортивных комплексов и сооружений**

1.1. Кодовое обозначение зоны - Р-0.

1.2. Цели выделения зоны:

для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
2	Для размещения баз спорта и туризма
3	Для размещения стадионов
4	Для размещения спортивных комплексов
5	Для размещения открытых спортивных площадок
6	Для размещения туристических парков
7	Для размещения пляжей
8	Для размещения вспомогательных сооружений набережных (причалы, иные сооружения)
9	Для размещения комплекса аттракционов
10	Для размещения спортивно-гостиничного комплекса
11	Для размещения гребного клуба

<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
12	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
13	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
14	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
15	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
16	Под объектами размещения отходов потребления
17	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
18	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
19	Для размещения воздушных линий электропередач
20	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
21	Для размещения распределительных пунктов
22	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
23	Для размещения газораспределительных пунктов
24	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
25	Для размещения сооружений газоснабжения
26	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
27	Для размещения объектов водоотведения и канализования
28	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики
29	Для размещения велодорожек
30	Для размещения дорожек для занятия спортом
31	Для размещения учебно-туристических троп, трасс и маршрутов
32	Для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха (элементы благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы)
33	Для размещения игровых площадок
34	Для размещения проката игрового и спортивного инвентаря
35	Для размещения сезонных объектов обслуживания
36	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
<b>Условно разрешенные виды использования:</b>	
37	Для размещения временных торговых объектов
38	Для размещения магазинов общей площадью помещений не более 300 кв. м
39	Для размещения объектов общественного питания
40	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка
41	Для размещения объектов коммунального хозяйства
42	Для размещения танцплощадок
43	Для размещения клубов, дискотек
44	Для размещения летних театров и эстрады

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота строений в данной зоне – 20 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 – 14 положения I части II настоящих Правил.

**2. Зона лесов, береговых полос общего пользования**

2.1. Кодовое обозначение зоны – Р-1-П.

2.2. Цели выделения зоны:

для сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создания на этих условиях комфорта посещения лесных территорий.

2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Для размещения туристических парков
2	Для размещения лесопарков
3	Для размещения пляжей
4	Для размещения вспомогательных сооружений набережных (причалы, иные сооружения)
<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
5	Под объектами размещения отходов потребления
6	Для размещения велодорожек
7	Для размещения дорожек для занятия спортом
8	Для размещения учебно-туристических троп, трасс и маршрутов
9	Для размещения площадок для хозяйственных целей
10	Для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха (элементы благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы)
11	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
<b>Условно разрешенные виды использования:</b>	
12	Для размещения питомников для бездомных животных
13	Для размещения объектов рыбного хозяйства

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота строений в данной зоне – 5 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

**3. Зона скверов, парков**

3.1. Кодовое обозначение зоны – Р-2.

3.2. Цели выделения зоны:

для организации парков, скверов, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

3.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Для размещения скверов, парков, садов
2	Для размещения объектов культуры
3	Для размещения вспомогательных сооружений набережных (причалы, иные сооружения)
4	Для размещения комплекса аттракционов
5	Для размещения памятников
<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
6	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
7	Для размещения временных торговых объектов
8	Для размещения кафе
9	Для размещения ресторанов
10	Для размещения открытых кафе, ресторанов
11	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
12	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
13	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
14	Для размещения общественных туалетов
15	Под объектами размещения отходов потребления
16	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка
17	Для размещения объектов пожарной охраны
18	Для размещения воздушных линий электропередач
19	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
20	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики

21	Для размещения распределительных пунктов
22	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
23	Для размещения газораспределительных пунктов
24	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
25	Для размещения сооружений газоснабжения
26	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
27	Для размещения объектов водоотведения и канализования
28	Для размещения открытых спортивных площадок
29	Для размещения велодорожек
30	Для размещения дорожек для занятия спортом
31	Для размещения площадок для выгула собак
32	Для размещения площадок для хозяйственных целей
33	Для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха (элементы благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы)
34	Для размещения игровых площадок
35	Для размещения проката игрового и спортивного инвентаря
36	Для размещения танцплощадок
37	Для размещения клубов, дискотек
38	Для размещения летних театров и эстрады
39	Для размещения некапитальных строений предприятий общественного питания
40	Для размещения сезонных объектов обслуживания
41	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
42	Для размещения пляжей
43	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
44	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
45	Для размещения оранжевых

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота строений в данной зоне – 10 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения части II настоящих Правил.

**4. Зона отдыха, туризма**

4.1. Кодовое обозначение зоны – Р-3.

4.2. Цели выделения зоны:

для сохранения и развития ценных, в природном отношении, территорий пригодных для отдыха и туризма; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

4.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения домов и баз отдыха, баз спорта и туризма, пансионатов, кемпингов, санаториев и профилакториев, детских оздоровительных лагерей
2	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
3	Для размещения туристических парков
4	Для размещения комплекса аттракционов
5	Для размещения стадионов
6	Для размещения спортивно-гостиничного комплекса
7	Для размещения танцплощадок
8	Для размещения клубов, дискотек
9	Для размещения летних театров и эстрады
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
10	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
11	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
12	Для размещения стоянок служебного автомобильного транспорта
13	Для размещения парковок для временного хранения автомобильного транспорта
14	Под объектами размещения отходов потребления
15	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
16	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
17	Для размещения воздушных линий электропередач
18	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
19	Для размещения распределительных пунктов
20	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
21	Для размещения газораспределительных пунктов
22	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
23	Для размещения сооружений газоснабжения
24	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
25	Для размещения объектов водоотведения и канализования
26	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики
27	Для размещения велодорожек
28	Для размещения дорожек для занятия спортом
29	Для размещения учебно-туристических троп, трасс и маршрутов
30	Для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха (элементы благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы)
31	Для размещения игровых площадок
32	Для размещения проката игрового и спортивного инвентаря
33	Для размещения сезонных объектов обслуживания
34	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
35	Для размещения временных торговых объектов
36	Для размещения магазинов общей площадью помещений не более 300 кв. м
37	Для размещения объектов общественного питания
38	Для размещения отделений полиции, объектов охраны общественного порядка
39	Для размещения объектов коммунального хозяйства
40	Для размещения спортивных комплексов
41	Для размещения открытых спортивных площадок
42	Для размещения пляжей
43	Для размещения вспомогательных сооружений набережных (причалы, иные сооружения)

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Предельная высота строений в данной зоне – 10 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 13 положения части II настоящих Правил.

**Статья 6. Зона особо охраняемой природной территории**

6.1. Кодовое обозначение зоны – ООПТ.

6.2. Цели выделения зоны: для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территории ООПТ

1. Наименование: ОБНАЖЕНИЯ ДЕВОНА НА Р. ОРЕДЕЖ У ПОС. БЕЛОГОРКА.

2. Статус: региональный.

3. Категория и вид: геологический (стратиграфический, палеонтологический, геоморфологический) памятник природы.

4. Адрес и местоположение: Гатчинский район, пос. Белогорка.

5. Площадь: 120 га.

6. Орган государственной власти, в управлении которого находится особо охраняемая природная территория: Правительство Ленинградской области

области. Государственный контроль в сфере функционирования особо охраняемой природной территории осуществляют в пределах их компетенции комитет по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области и специально уполномоченные на то государственные органы Российской Федерации в сфере охраны окружающей природной среды. Государственный контроль за соблюдением режима особо охраняемой природной территории вправе осуществлять специально уполномоченные государственные учреждения Российской Федерации и Ленинградской области в пределах их компетенции.

7. Основание для организации: постановление Правительства Ленинградской области N 494 от 26.12.1996.

8. Пути подъезда: от Санкт-Петербурга до железнодорожной станции Сиверская и далее рейсовым автобусом или пешком до пос. Белогорка.

9. Границы:

западная - перпендикулярно руслу р. Оредеж в 200 м ниже по течению от водокачки в п. Белогорка, по 200 м к северу и к югу от бровки коренных берегов реки до границы водоохранной зоны;

южная - перпендикулярно руслу р. Оредеж по мосту через реку в пос. Ново-Сиверская, далее на запад по границе водоохранной зоны до западной границы в 200 м от бровки коренного берега реки параллельно ему;

восточная и северная - по границе водоохранной зоны от крайней восточной точки южной границы до крайней северной точки западной границы в 200 м от бровки правого коренного берега параллельно ему.

10. Цель создания:

- охрана выходов на дневную поверхность геологических пород девонского и ордовикского возраста,

- сохранение ископаемых останков панцирных рыб в девонских отложениях.

11. Краткое описание

В крутых, обрывистых склонах правого и левого коренных берегов долины р. Оредеж на дневную поверхность выведены красочные пески и песчаники старооскольского горизонта среднего девона, обогащенные окаменевшими остатками панцирных рыб. Видимая высота обнажения от 2 до 8 м при длине от 15 до 55 м. Как правило, обнажения почти отвесно уходят под урез воды. Памятник природы является одной из опорных точек для Северо-Западного региона России.

Сочетания красочных девонских отложений с зелеными задернованными участками, синей водой в реке и голубым небом в солнечную погоду придают объекту кроме научного, большую эстетическую ценность.

12. Объекты, заслуживающие особой охраны:

- выходы геологических пород девонского и ордовикского возраста,

- окаменелые остатки панцирных рыб и других животных.

13. Режим охраны

Запрещаются:

- все виды строительных, горных и мелиоративных работ,

- распашка земель,

- рубки леса,

- отвод земель под любое строительство, распашку, организацию садоводств и огородничеств, другие виды промышленного, сельскохозяйственного и социального их использования в государственном и частном секторах,

- прокладка любых видов коммуникаций по бровкам коренных берегов реки,

- захламление территории,

- добыча полезных ископаемых, а также проведение поисково-оценочных и геологоразведочных работ, выполняемых с нарушением недр.

Разрешаются:

- проведение научно-исследовательских работ,

- познавательные экскурсии со школьниками и студентами,

- проведение всех видов рубок, разрешенных на данной особо охраняемой природной территории, в зимнее время по снегу,

- проведение геоэкологических исследований, проводимых без существенного нарушения недр (отбор проб почв, донных осадков, грунтовых и поверхностных вод и т.д.), по запросам Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Рекомендуемые мероприятия:

- разработка маршрута для проведения учебно-познавательных экскурсий.

14. Охрану памятника природы осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти Ленинградской области.

15. Перечень землепользователей: ОПХ «Память Ильича», Сиверская волость.

16. Вносимые изменения.

## Статья 7. Зоны сельскохозяйственного использования

### 1. Зона сельскохозяйственных угодий.

1.1. Кодовое обозначение зоны – С-И.

1.2. Цели выделения зоны:

для ведения сельскохозяйственной деятельности, без объектов капитального строительства

1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Пашни
2	Сенокосы
3	Пастбища
4	Многолетние насаждения
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
5	Некапитальные сооружения и объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования (погреба и др.)
6	Мелиоративные объекты
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
7	Крестьянско-фермерское хозяйство с правом ведения жилого строения с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений

### 2. Зона крестьянских (фермерских) хозяйств

2.1. Кодовое обозначение зоны – С-1

2.2. Цели выделения зоны:

для сохранения и развития существующих крестьянских хозяйств и обеспечивающих их инфраструктур, с целью предотвращения их использования для других видов деятельности до изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и правилами землепользования и застройки.

2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
2	Для ведения личного подсобного хозяйства
3	Для ведения садоводства
4	Для ведения огородничества
5	Для размещения пасек
6	Для ведения животноводства
7	Для ведения рыбного хозяйства
8	Для выращивания сельскохозяйственных культур;
9	Для выращивания технических культур
10	Для сенокосения
11	Для предприятий по первичной переработке и хранению сельскохозяйственной продукции
12	Для питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства
13	Для размещения сельскохозяйственных питомников
14	Для размещения зданий тепличного и парникового хозяйства;
15	Для возведения жилого дома
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
16	Для размещения складских объектов
17	Для размещения дворовых построек (индивидуальных бань, гаражей, туалетов и т.д.)
18	Для размещения колодцев
19	Для размещения зеленых насаждений
20	Для размещения индивидуальных гаражей (на 1-2 легковых автомобиля)
21	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
22	Под объектами размещения отходов потребления
23	Для размещения объектов коммунального хозяйства
24	Для размещения коммуникаций
25	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов

26	Для размещения воздушных линий электропередач
27	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
28	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
29	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
30	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
31	Для размещения газораспределительных пунктов
32	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
33	Для размещения объектов водоотведения и канализования
34	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
35	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
36	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
37	Не установлены

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

1	Минимальная площадь земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	га	1
2	Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,1
3	Минимальная площадь земельного участка для ведения садоводства	га	0,06
4	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества	га	0,01
5	Максимальная площадь земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	га	50
6	Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,99
7	Максимальная площадь земельного участка для ведения садоводства	га	0,12
8	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества	га	0,10
9	Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений для жилого строения и объектов вспомогательных видов использования	Шэт.	3
10	Максимальное количество этажей для иных зданий и сооружений основных видов разрешённого использования	Шэт.	3
11	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	Шкл.	IV

**3. Зона агропроизводственных объектов IV-V класса опасности**

3.1. Кодовое обозначение зоны – С-2.

3.2. Цели выделения зоны:

для размещения объектов и сооружений сельскохозяйственного назначения IV-V класса опасности.

3.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Тепличные и парниковые хозяйства
2	Цехи по изготовлению кормов,
3	Объекты сельскохозяйственного назначения: зернокомплекс, овощехранилище, картофелехранилище
4	Свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы с содержанием до 100 голов
5	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
6	Научные и опытные станции, метеорологические станции
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
7	Гаражи и парки по ремонту, обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники
8	Здания для персонала
9	Складские здания и площадки
10	Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
11	Объекты, технологически связанные с назначением основного вида
12	Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники)
13	Локальные канализационные очистные сооружения
14	Мелиоративные объекты
15	Локальные очистные сооружения поверхностного стока
16	Объекты инженерной защиты населения от ЧС
17	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
18	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
19	Для размещения воздушных линий электропередач
20	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
21	Для размещения и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта
22	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
23	Для размещения газораспределительных пунктов
24	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
25	Для размещения сооружений газоснабжения
26	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
27	Для размещения водозаборных сооружений и объектов
28	Для размещения объектов водоотведения и канализования
29	Для размещения очистных сооружений и объектов
30	Для размещения насосных станций
31	Для размещения скважин
32	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики
33	Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
34	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
35	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
36	Для размещения наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи
37	Для размещения коммуникаций
38	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
39	Для размещения предприятий, необходимых для эксплуатации устройств и объектов инженерно-технического обеспечения
40	Ветеринарные сельскохозяйственные станции
41	Хозяйственные постройки: зернокомплекс, овощехранилище, картофелехранилище
42	Площадки для буртования помета и навоза, навозохранилище
43	Сепаратор, установка для утилизации и переработки навоза
44	Локальные очистные сооружения поверхностного стока
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
45	Не установлены

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), п.15, Приложение Е;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

**4. Зона агропроизводственных объектов III класса опасности**

4.1. Кодовое обозначение зоны – С-3.

4.2. Цели выделения зоны:

для размещения объектов и сооружений сельскохозяйственного назначения III класса опасности.

## 4.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Фермы крупного рогатого скота менее 1200, фермы коневодческие
2	Фермы овцеводческие на 5-30 тыс. голов
3	Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур- несушек и до 1 млн. бройлеров
4	Кролиководческие фермы
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
5	Площадки для буртования помета и навоза, навозохранилище
6	Склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений
7	Гаражи и парки по ремонту, обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники
8	Здания для персонала
9	Складские здания и площадки
10	Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
11	Объекты, технологически связанные с назначением основного вида
12	Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники)
13	Локальные канализационные очистные сооружения
14	Мелиоративные объекты
15	Локальные очистные сооружения поверхностного стока
16	Объекты инженерной защиты населения от ЧС
17	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
18	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
19	Для размещения воздушных линий электропередач
20	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
21	Для размещения и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта
22	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
23	Для размещения газораспределительных пунктов
24	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
25	Для размещения сооружений газоснабжения
26	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
27	Для размещения водозаборных сооружений и объектов
28	Для размещения объектов водоотведения и канализования
29	Для размещения очистных сооружений и объектов
30	Для размещения насосных станций
31	Для размещения скважин
32	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики
33	Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
34	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
35	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
36	Для размещения наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи
37	Для размещения коммуникаций
38	Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения
39	Для размещения предприятий, необходимых для эксплуатации устройств и объектов инженерно-технического обеспечения
40	Ветеринарные сельскохозяйственные станции
41	Хозяйственные постройки: зернокомплекс, овощехранилище, картофелехранилище
42	Сепаратор, установка для утилизации и переработки навоза
43	Локальные очистные сооружения поверхностного стока
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
44	Не установлены

## Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), п.15, Приложение Е;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

## 5. Зона ведения дачного хозяйства

5.1. Кодовое обозначение зоны – ДНП

5.2. Цели выделения зоны:

для размещения дачных участков, предназначенных для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

5.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
2	Для размещения жилого строения без права регистрации проживания в нем
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
3	Для размещения дворовых построек (индивидуальных бань, гаражей, туалетов и т.д.)
4	Для размещения колодцев
5	Для размещения зеленых насаждений
6	Для размещения индивидуальных гаражей (на 1-2 легковых автомобиля)
7	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
8	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
9	Для размещения открытых спортивных площадок
10	Под объектами размещения отходов потребления
11	Для размещения объектов коммунального хозяйства
12	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
13	Для размещения коммуникаций
14	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
15	Для размещения воздушных линий электропередач
16	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
17	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
18	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
19	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
20	Для размещения газораспределительных пунктов
21	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
22	Для размещения объектов водоотведения и канализования
23	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
24	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
28	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>

29	Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
30	Для размещения административных зданий

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
- СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
4	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка	м	4
6	Минимальное расстояние от других построек до границы соседнего участка	м	1
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	12
12	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: основного строения хозяйственных и прочих строений открытой стоянки отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
13	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»	м	
14	Максимальный процент застройки земельного участка площадью 0, 06-0,12 га	%	30
15	Минимальная площадь земельного участка	га	0,1

**6. Зона ведения садоводства**

6.1. Кодовое обозначение зоны – СНТ

6.2. Цели выделения зоны:

для размещения садовых участков, предназначенных для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

6.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид использования
	<b>Основные виды разрешенного использования:</b>
1	Для размещения жилого строения без права регистрации проживания в нем
	<b>Вспомогательные виды использования:</b>
3	Для размещения дворовых построек (индивидуальных бань, гаражей, туалетов и т.д.)
4	Для размещения колодцев
5	Для размещения зеленых насаждений
6	Для размещения индивидуальных гаражей (на 1-2 легковых автомобиля)
7	Для размещения объектов общего пользования (уличная сеть)
8	Для размещения детских площадок, площадок для отдыха
9	Для размещения открытых спортивных площадок
10	Под объектами размещения отходов потребления
11	Для размещения объектов коммунального хозяйства
12	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
13	Для размещения коммуникаций
14	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
15	Для размещения воздушных линий электропередач
16	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
17	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов
18	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
19	Для размещения блок-модульных газовых котельных, котельных на твердом топливе
20	Для размещения газораспределительных пунктов
21	Для размещения водопроводов и объектов водоснабжения
22	Для размещения объектов водоотведения и канализования
23	Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и их охранные зоны
24	Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и их охранные зоны
28	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
	<b>Условно разрешенные виды использования:</b>
29	Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
30	Для размещения административных зданий

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
- СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
4	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка	м	4
6	Минимальное расстояние от других построек до границы соседнего участка	м	1
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8



9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих и жилых строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	12
12	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: основного строения хозяйственных и прочих строений открытой стоянки отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
13	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»		
14	Максимальный процент застройки земельного участка площадью 0, 06-0,12 га	%	30
15	Минимальная площадь земельного участка	га	0,06

### Статья 8. Зоны размещения военных объектов.

1.1. Кодовое обозначение зоны – В-О.

1.2. Цели выделения зоны:

для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения военных объектов.

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

### Статья 9. Зоны специального назначения С-Н

#### 1. Зона кладбищ

1.1. Кодовое обозначение зоны – К.

1.2. Цели выделения зоны:

для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ.

1.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Для размещения объектов бытового обслуживания
2	Для размещения культовых зданий
3	Для размещения кладбищ
<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
4	Для размещения зелёных насаждений
5	Для размещения административных зданий
6	Для размещения открытых стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
7	Под объектами размещения отходов потребления
8	Для размещения элементов благоустройства, малых архитектурных форм
9	Для размещения электроподстанций, трансформаторных подстанций и обслуживающих сооружений и объектов
10	Для размещения воздушных линий электропередач
11	Для размещения наземных сооружений кабельных линий электропередач
12	Для размещения газопроводов и объектов газоснабжения
13	Для размещения площадок для хозяйственных целей
14	Для размещения общественных туалетов
15	Для размещения пожарных водоемов, гидрантов
<b>Условно разрешенные виды использования:</b>	
16	Для размещения объектов торговли

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для основного вида разрешённого использования:**

Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70 % общей площади кладбища. Размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 метров от границ селитебной территории.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры.

Размер санитарно-защитной зоны определяется согласно действующим техническим регламентам. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Расстояние от зданий траурных обрядов до жилой застройки, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 метров.

Предельная высота строений в данной зоне – 10 метров. Все остальные параметры устанавливаются в соответствии со статьями 1 - 14 положения I части II настоящих Правил.

#### 2. Зона размещения объектов обращения с отходами

2.1. Кодовое обозначение зоны – С-Н

2.2. Цели выделения зоны:

для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения объектов обращения с отходами

2.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид использования
<b>Основные виды разрешенного использования:</b>	
1	Объекты обращения с отходами
<b>Вспомогательные виды использования:</b>	
2	Площадки для хозяйственных целей
3	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты)
<b>Условно разрешенные виды использования:</b>	
4	Не установлены

### Статья 10. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

#### Зоны с особыми условиями использования территории:

Водоохранная зона водных объектов;

Прибрежная защитная полоса водных объектов;

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов;

Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса;

Охранная зона инженерных коммуникаций;

Санитарно-защитная зона железной дороги.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающую среду и проживающее на соответствующей территории население, факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ (с последующими редакциями).

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

В соответствии с указанным режимом использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- Объектов для проживания людей;
- Коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- Спортивных сооружений, парков;
- Образовательных и детских учреждений;
- Лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- Предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- Предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- Пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания.

### 1. Водоохранная зона водных объектов

- В границах водоохраных зон запрещаются:
- Использование сточных вод для удобрения почв;
- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохраных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды (в ред. федерального закона от 14.07.2008 № 118-ФЗ).

### 2. Прибрежная защитная полоса водных объектов

- В границах прибрежных защитных полос запрещается:
  - Распашка земель;
  - Размещение отвалов размываемых грунтов;
  - Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
- Установление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### 3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 09.01.1996 № 3-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «О радиационной безопасности населения»;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (в ред. Постановления Правительства Ленинградской области от 16.07.2012 N 224) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

### 4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

### 5. Охранная зона инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ПУЭ;
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

### 6. Санитарно-защитная зона железной дороги

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 32-04-97 «Тоннели железнодорожные и автодорожные»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».