



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 03 сентября 2019 года № 59

**Об утверждении Правил землепользования и застройки  
муниципального образования Сосновоборский городской округ  
Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1 Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10 февраля 2014 года № 16, приказываю:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области согласно Приложению к настоящему приказу.

2. Признать правила землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 22 сентября 2009 года № 90 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ» (с изменениями, внесёнными решениями совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 16 февраля 2011 года № 11, от 29 июня 2011 года № 69, от 21 сентября 2011 года № 100, от 21 сентября 2011 года № 101, от 25 апреля 2012 года № 33, от 27 июня 2012 года № 81, от 20 ноября 2012 года № 140, от 29 мая 2013 года № 91, от 29 мая 2013 года № 92, от 25 сентября 2013 года № 126, от 25 сентября 2013 года № 128, от 25 сентября 2013 года № 129, от 25 декабря 2013 года № 201, от 29 января 2014 года № 8, от 29 января 2014 года № 9, от 29 января 2014 года № 10, от 29 января 2014 года № 11, от 26 марта 2014 года № 32, от 26 марта 2014 года № 33, от 26 марта 2014 года № 34, от 15 мая 2014 года № 47, от 4 августа 2014 года № 78, от 4 августа 2014 года № 79, от 4

года № 87, от 29 августа 2014 года № 88, от 17 декабря 2014 года № 51) не подлежащими применению.

3. Признать приказы комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области (указанные в пункте 2 настоящего приказа) от 5 марта 2015 года № 3, от 1 июня 2015 года № 8, от 14 августа 2015 года № 19, от 14 августа 2015 года № 20, от 14 августа 2015 года № 21, от 14 августа 2015 года № 22, от 14 августа 2015 года № 23, от 21 сентября 2015 года № 28, от 26 октября 2015 года № 39, от 23 декабря 2015 года № 53, от 22 января 2016 года № 3, от 22 января 2016 года № 4, от 26 апреля 2016 года № 21, от 12 мая 2016 года № 26, от 27 октября 2016 года № 57, от 3 ноября 2016 года № 59, от 7 марта 2017 года № 9, от 12 апреля 2017 года № 13, от 28 июня 2017 года № 36, от 28 июня 2017 года № 37, от 29 декабря 2017 года № 86, от 29 декабря 2017 года № 87, от 16 мая 2018 года № 33 утратившими силу.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета



Кулаков И.Я.

Утверждены  
приказом комитета  
по архитектуре и  
градостроительству  
Ленинградской области  
от 03.09.2019 № 59  
(приложение)

**Правила землепользования и застройки  
муниципального образования  
Сосновоборский городской округ  
Ленинградской области**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	4
<i>Статья 1. Общие положения.....</i>	4
<i>Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах .....</i>	4
<i>Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам .....</i>	11
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	12
<i>Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил....</i>	12
<i>Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке .....</i>	15
<i>Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих правил</i>	16
<i>Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления.....</i>	18
<i>Статья 8. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства .....</i>	19
<i>Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....</i>	19
<i>Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель .....</i>	21
<i>Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд .....</i>	21
<i>Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд .....</i>	23
<i>Статья 13. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.....</i>	25
<i>Статья 14. Подготовка проектной документации .....</i>	26
<i>Статья 15. Выдача разрешений на строительство.....</i>	28

<i>Статья 16. Строительный контроль и государственный строительный надзор</i> .....	29
<i>Статья 17. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</i> .....	29
<b>ГЛАВА 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ</b> .....	30
<i>Статья 18. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости</i> .....	30
<i>Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i> .....	31
<i>Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i> .....	33
<b>ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	34
<i>Статья 21. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i> .....	34
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	40
<i>Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки</i> .....	40
<b>ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	43
<i>Статья 23. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости</i> .....	43
<i>Статья 24. Ответственность за нарушения Правил</i> .....	44
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.</b>	<b>45</b>
<i>Статья 25. Карта градостроительного зонирования</i> .....	45
<i>Статья 26. Карта зон с особыми условиями использования территорий</i> ..	45
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....	<b>46</b>
<i>Статья 27. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон</i> .....	46
<i>Статья 27.1. Перечень территориальных зон</i> .....	46
<i>Статья 27.2. Градостроительные регламенты территориальных зон</i> .....	46

<i>Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности .....</i>	<i>121</i>
<i>Статья 28.1. Перечень зон с особыми условиями использования территорий .....</i>	<i>123</i>
<i>Статья 28.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон .....</i>	<i>123</i>
<i>Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов.....</i>	<i>134</i>

# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Общие положения**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборского городского округа (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании Сосновоборский городской округ систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

### **Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

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

**Акт приемки объекта капитального строительства** - подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** - тип малоэтажного жилого дома с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном приквартирном земельном участке и имеет изолированный выход на отдельный земельный участок.

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами и обязательствами на земельные участки и объекты капитального строительства.

**Водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Временные объекты** - строения и сооружения (летние кафе, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся к объектам капитального строительства.

**Высота здания (строения, сооружения)** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная деятельность** - градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений,



осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территории.

**Градостроительная документация** - документация о градостроительном планировании развития территории, включая документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Дом временного использования** - садовый дом, дачный дом, охотничий домик, заимка и др.

**Заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными

участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящий многоквартирный жилой дом с земельным участком, предназначенный для проживания одной семьи.

**Капитальный ремонт** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

**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.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

**Малоэтажный жилой дом** - жилой дом этажностью до четырех этажей включительно (включая цокольные и мансардные этажи).

**Межевание** - комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований,

определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.

**Межселенная территория** - территория, находящаяся вне границ поселения.

**Минимальная площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования территории.

**Многоквартирный жилой дом** - дом, предназначенный для постоянного проживания людей, имеющий две и более изолированные квартиры (жилые помещения), которые имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

**Многоэтажный жилой дом** - многоквартирный жилой дом этажностью свыше 9 этажей (до 75 метров).

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

**Объекты недвижимого имущества (недвижимость)** - земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

**Отклонения от Правил** - санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от градостроительного регламента, предельных параметров разрешенного строительства (высоты здания, процента застройки участка, отступов от границ участка), размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и иных характеристик.

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

**Проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Публичный сервитут** - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления,

для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Секционный жилой дом** - многоквартирный жилой дом, состоящий из двух и более блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

**Среднеэтажные жилые дома** - многоквартирный жилой дом этажностью 5-8 этажей включительно.

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

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем

нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

**Формирование земельного участка** - это комплекс организационных действий и работ, направленных на индивидуализацию земельного участка как объекта гражданских прав, в том числе подготовка документов, содержащих необходимые сведения о земельном участке для осуществления государственного кадастрового учета в соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и для осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости в соответствии с федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут** - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права 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 условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

**Этажность здания** - количество надземных этажей; первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной отметки земли.

**Элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений,

сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

### **Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Сосновоборский городской округ по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4. Объекты недвижимости, поименованные в пунктах 3, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

5. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

6. Отношения самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил**

1. По вопросам применения настоящих Правил к органам исполнительной власти Ленинградской области относятся полномочия согласно областному закону Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»).

2. По вопросам применения настоящих Правил к полномочиям органа местного самоуправления Сосновоборского городского округа относится:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей, не связанных со строительством;

-участие в согласовании документации по планировке территории, проектов внесения изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий, по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах;

- ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения.

3. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Ленинградской области в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.



Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры, как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченный орган Ленинградской области по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах утвержденных зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

4. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

## **Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Сосновоборского городского округа.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Сосновоборского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность и Областным законом № 25-оз от 10.04.2017 «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области».

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 20 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 21 настоящих Правил;

- организует и проводит общественные обсуждения или публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта внесения изменений в Правила, в порядке, определенных главой 4 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации главе администрации Сосновоборского городского округа по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений уполномоченного органа

местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 23 настоящих Правил, а также проектов правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

## **Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих правил**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются схемы границ формируемых земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки градостроительных планов земельных участков и подготовки проектной документации;

2) сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков с предоставлением в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации информации в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности данными, необходимыми для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в уполномоченный орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Орган местного самоуправления после получения заявления, осуществляет подготовку градостроительного плана.

В случаях, установленных Областным законом от 07.07.2014г. №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» регистрацию градостроительных планов земельных участков осуществляет орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

В остальных случаях регистрацию градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, жилых дачных домов и садовых домов осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления после подготовки, регистрации выдает градостроительный план земельного участка заявителю.

Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка не допускается.

В случае, если размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

3. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами уполномоченного органа в области градостроительной деятельности

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определёнными границами земельных участков в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

5. Границы формируемых земельных участков, в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

Результатом второй стадии действий являются кадастровые планы земельных участков.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового плана земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.

7. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним статьями 14, 15 настоящих Правил.

8. Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. № 741/пр " Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения".

9. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

## **Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления**

1. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального образования Сосновоборский городской округ и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий, а также согласно областному закону Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»;

- подготовка материалов для заключения договора между администрацией Сосновоборского городского округа с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям градостроительного законодательства;

- обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;

- представлению главе администрации Сосновоборского городского округа для принятия решения о направлении проекта в орган исполнительной власти для принятия решения об утверждении или об отказе в утверждении - согласно областному закону Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности

между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

3. В случае утверждения документации по планировке территории администрация уполномоченного органа местного самоуправления Сосновоборский городской округ обеспечивает:

- формирование земельных участков посредством землеустроительных работ;
- государственный кадастровый учет земельного участка.

### **Статья 8. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства**

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию Сосновоборского городского округа с заявлением.

В заявлении указывается:

- предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ на кадастровом плане территории;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок;

К заявлению может быть затребовано технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 7 настоящих правил.

3. Предоставление лицам земельных участков осуществляется в порядке, определенном статьей 10 настоящих Правил и в соответствии с Земельным кодексом РФ.

### **Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими

Правилами, иными нормативными правовыми актами уполномоченного органа местного самоуправления.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. В целях установления границ земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, собственники или уполномоченные ими лица направляют соответствующее заявление в орган администрации муниципального образования, уполномоченного в области градостроительной деятельности. К заявлению прилагается схема границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории.

4. Орган администрации муниципального образования, уполномоченный в области градостроительной деятельности проверяет соответствие схемы границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории:

а) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

5. Схемы границ формируемых земельных участков на кадастровом плане территории подлежат согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

6. Заявитель обеспечивает формирование земельного участка посредством землеустроительных работ и его государственный кадастровый учет.

7. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию

уполномоченного органа местного самоуправления с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 2 статьи 6 настоящих Правил.

#### **Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель**

1. До разграничения государственной собственности на землю орган местного самоуправления Сосновоборский городской округ в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и образованными земельными участками, расположенными в границах Сосновоборского городского округа, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования Сосновоборского городского округа.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель, определяются в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, нормативными правовыми актами уполномоченного органа местного самоуправления Сосновоборского городского округа.

#### **Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);



4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса РФ, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ.

5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

## **Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

2. Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости (Росреестр).

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр

недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

9. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Ленинградской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

11. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка,

расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

12. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

13. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

14. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 13 статьи 12 настоящих Правил, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

### **Статья 13. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные

объекты недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

2. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. За исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил.

#### **Статья 14. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации и областным законом №38-оз "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области".

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Технические условия подготавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения установлен «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются

Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определяется частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

## **Статья 15. 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, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

Разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса, федеральными законами, а также Областным законом от 07.07.2014г. №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

3. Форма разрешения на строительство установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 февраля 2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы

разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявления об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

## **Статья 16. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

## **Статья 17. Выдача разрешения 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, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в



случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный орган местного самоуправления, если иное не предусмотрено статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, а также Областным законом от 07.07.2014г. №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

2. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 февраля 2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **ГЛАВА 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **Статья 18. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

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

2. Перечень возможных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и

муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения 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.

5. В случае если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним главой 4 настоящих Правил.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, 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.

## **Статья 19. Порядок 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.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний

направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении 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.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 местной администрации.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций уполномоченным в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области, в соответствии с Областным законом от 07.07.2014г. №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» 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, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. 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 общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. 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 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

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. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 местной администрации.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается уполномоченным в области градостроительной деятельности органом исполнительной власти Ленинградской области, в соответствии с Областным законом от 07.07.2014г. №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

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.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

#### **ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

##### **Статья 21. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам правил землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьей 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, Уставом Сосновоборского городского округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования, а также настоящими Правилами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных

участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Целями проведения публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;
- подготовке предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;
- оказание влияния общественности на принятие решений уполномоченным органом местного самоуправления по вопросам, выносимым на публичные слушания.

4. На общественных обсуждениях или публичных слушаниях в обязательном порядке выносятся:

- проект генерального плана;
- проект правил землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- проект правил благоустройства территорий;
- проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5. В решении (постановлении) о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний указываются:

- информация о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;
- информация о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- информация о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;
- информация о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

- не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на

общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

- распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

8. Решение об отказе в назначении общественных обсуждений или публичных слушаний должно быть мотивировано.

9. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний в течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводит экспозицию или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В период размещения проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

- посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);
- в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);
- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;
- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Предложения и замечания, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

11. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Не требуется представление документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений



или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

12. Публичные слушания открывает председатель комиссии по проведению публичных слушаний (далее – председатель комиссии).

13. Председатель комиссии информирует о порядке проведения публичных слушаний, объявляет вопрос, вынесенный на публичные слушания, представляет инициаторов проведения публичных слушаний, участников, приглашенных специалистов.

14. Председатель ведет публичные слушания и следит за порядком обсуждения вопросов, в порядке очереди предоставляет слово для выступления участникам слушаний

15. Для выступления на слушаниях отводится:

- на вступительное слово председателя до 10 мин.;
- на доклад инициатора проведения публичных слушаний до 20 мин.;
- на выступление специалистов по вопросу публичных слушаний до 10 мин.;
- на выступление участников до 3 мин.

16. По окончании выступлений экспертов председательствующий дает возможность участникам задать уточняющие вопросы, выступить в прениях. Время ответов на вопросы не может превышать времени основного выступления эксперта. Время выступления в прениях до 2 минут.

17. Протокол публичных слушаний ведется одним из членов комиссии. В него входят все не отозванные их авторами рекомендации и предложения.

18. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

- дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

- все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

19. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

- дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

- реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких

предложений и замечаний;

- аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

21. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

22. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. Проект внесенных изменений в правила землепользования и застройки направляется в уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области для принятия решения.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Основанием для рассмотрения главой уполномоченного органа местного самоуправления вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, схеме территориального планирования, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Заявители, указанные в части 3 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляют свои предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

2.1 В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территории муниципального

образования предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления направляют главе уполномоченного органа местного самоуправления требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

2.2 В случае, предусмотренном частью 2.1 настоящей статьи, глава уполномоченного органа местного самоуправления обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 2.1 настоящей статьи требования.

2.3 В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 2.1 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила проверяет их соответствие основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе уполномоченного органа местного самоуправления.

4. Глава уполномоченного органа местного самоуправления с учетом рекомендаций в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила с указанием срока на подготовку проекта или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. Глава уполномоченного органа местного самоуправления не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил 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 муниципального образования в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой уполномоченного органа местного самоуправления утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

6. Комиссия готовит проект внесения изменений в Правила и направляет его в орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности для проверки на соответствие требованиям:

- технических регламентов;
- генеральному плану;
- схемам территориального планирования Российской Федерации,

Ленинградской области.

7. По результатам указанной в пункте 5 настоящей статьи проверки глава администрации Сосновоборского городского округа направляет материалы проекта внесения изменений в Правила для проверки в орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

8. Орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет после проверки главе Сосновоборского городского округа проект внесения изменений в Правила для назначения общественных обсуждений и (или) публичных слушаний, либо направляет главе администрации Сосновоборского городского округа проект внесения изменений в Правила на доработку.

9. В случае получения положительного решения органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, глава Сосновоборского городского округа принимает решение о проведении общественных обсуждений и (или) публичных слушаний.

10. Комиссия по землепользованию и застройке проводит общественные обсуждения и (или) публичные слушания в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

11. Комиссия направляет материалы по проекту внесении изменений в Правила главе администрации Сосновоборского городского округа, в срок не позднее трех рабочих дней после завершения общественных обсуждений и (или) публичных слушаний с обязательными приложениями:

- протоколы публичных слушаний;
- заключение о результатах публичных слушаний;
- рекомендации по вопросу о внесении изменений в Правила.

12. Глава администрации уполномоченного органа местного самоуправления в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в уполномоченный в области землепользования и застройки орган исполнительной власти Ленинградской области или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области по результатам рассмотрения проекта и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний.

14. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в

порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте уполномоченного органа.

15. Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил.

16. Правила землепользования и застройки, устанавливающие градостроительные регламенты применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенных пунктов не было связано с использованием лесов), могут быть утверждены не ранее чем по истечении одного года со дня включения указанных земельных участков в границы населенных пунктов.

## **ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 23. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.**

1. Контроль за сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Комиссия по землепользованию и застройке имеет право выявлять

объекты недвижимости, находящиеся в ненадлежащем, ветхом, или аварийном состоянии и предоставлять список таких домов в соответствующие контролирующие органы.

#### **Статья 24. Ответственность за нарушения Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, иными нормативными правовыми актами.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 25. Карта градостроительного зонирования**

1. Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования или ее частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определенным ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предусматривает:

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования Сосновоборский городской округ;
- учет существующего землепользования;
- учет планируемых изменений границ земель различных категорий;
- при размещении объектов капитального строительства не должна допускаться возможность причинения вреда объектам недвижимости, расположенным на смежных земельных участках и возможность ухудшения условий жизнедеятельности населения.

3. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

### **Статья 26. Карта зон с особыми условиями использования территорий**

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации границы зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться на отдельной карте. Данные границы могут не совпадать с границами территориальных зон.



## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 27. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

#### Статья 27.1. Перечень территориальных зон

	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
Ж-1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-5	Зона садоводств
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
О-1	Многофункциональная общественно-деловая зона
О-2	Зона специализированной общественной застройки
О-3	Зона спортивных комплексов и сооружений
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов I и II класса опасности
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
П-3	Зона производственно-коммунальных объектов IV и V класса опасности
П-4	Зона научно-производственного назначения
Т-1	Зона инженерной инфраструктуры
Т-2	Зона транспортной инфраструктуры
СХ-1	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
	<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>
Р-1	Зона зеленых насаждений территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады и т.д.)
Р-2	Зона отдыха (рекреации)
Р-3	Зона зеленых насаждений
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона режимных территорий
С-3	Зона озелененных территорий специального назначения

#### Статья 27.2. Градостроительные регламенты территориальных зон

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и

иных объектов недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства, для которых необходимо получение специальных согласований;

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

- архитектурно-строительные требования к объектам капитального строительства;

- санитарно-гигиенические и экологические требования;

- защита от опасных природных процессов.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Коды (числовые обозначения), наименования и описание видов разрешенного использования земельных участков приведены в Правилах соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.10.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары), относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4), действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

## **ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

1. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

На территории участка жилой застройки размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

2. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.

3. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами.

4. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

5. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

№ п/п	Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Количество машино-мест на расчетную единицу
1.	Здания и сооружения		
1.1	Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	100 работающих	38
1.2	Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения		29
1.3	Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	19
1.4	Дошкольные организации	1 объект	По заданию на проектирование, но не менее 2
1.5	Школы	1 объект	
1.6	Больницы	100 коек	10
1.7	Поликлиники	100 посещений	6
1.8	Предприятия бытового обслуживания	30 кв. м общей площади	19
1.9	Спортивные объекты	100 мест	6
1.10	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	29
1.11	Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	13
1.12	Торговые центры общей площадью более 200 кв. м до 50000 кв. м	100 кв. м торговой площади	7
1.13	Торговые центры общей площадью свыше 50000 кв. м	100 кв. м торговой площади	6
1.14	Рынки	50 торговых мест	48
1.15	Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	29
1.16	Гостиницы	100 мест	15
1.17	Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений,	29

		прибывающих в час пик	
2.	Рекреационные территории и объекты отдыха		
2.1	Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	38
2.2	Лесопарки и заповедники	100 единовременных посетителей	19
2.3	Базы кратковременного отдыха	100 единовременных посетителей	29
2.4	Береговые базы маломерного флота	100 единовременных посетителей	29
2.5	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	10
2.6	Гостиницы (туристские и курортные)		29
2.7	Мотели и кемпинги		По расчетной вместимости
2.8	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	19
2.9	Садоводческие, огороднические, дачные объединения	10 участков	19

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (до 12 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6  Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5  Обслуживание жилой застройки – код 2.7  Коммунальное обслуживание – код 3.1  Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2  Амбулаторно-поликлиническое	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1  Блокированная жилая застройка – код 2.3  Передвижное жилье – код 2.4  Хранение автотранспорта – код 2.7.1  Социальное обслуживание – код 3.2  Бытовое обслуживание – код 3.3  Среднее и высшее профессиональное образование – код	Детские площадки, площадки для отдыха  Спортивные площадки  Площадки для выгула собак  Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей  ЖЭО (жилищно-эксплуатационные организации)  Информационные туристические центры  Встроенно-пристроенные объекты обслуживания  ПРУ

<p>обслуживание – код 3.4.1</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование – код 3.5.1</p> <p>Культурное развитие – код 3.6</p> <p>Объекты культурно-досуговой деятельности код 3.6.1</p> <p>Парки культуры и отдыха – код 3.6.2</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p>	<p>3.5.2</p> <p>Общественное управление – код 3.8</p> <p>Деловое управление – код 4.1</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Банковская и страховая деятельность - код 4.5</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Спорт - код 5.1</p>	<p>(противорадиационные укрытия)</p> <p>Элементы благоустройства, малые архитектурные формы</p> <p>Объекты санитарной очистки территории</p> <p>Общественные туалеты</p>
--	---	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	10000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	25000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	40
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», эт.	5	12
3.2.2	для вида использования «Среднеэтажная жилая застройка», эт.	4	8
3.2.3	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», эт.	2	4
3.2.4	для иных видов разрешенного	не подлежит	3



	использования, эт.	установлению	
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Среднеэтажная жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»	не подлежит установлению	40 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 3 м		
5.2	минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м		
5.3	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5–этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей) – 25 м		
5.4	минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м		
5.5	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м		
5.6	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м		
5.7	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20 % от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.		
5.8	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки – 25 м		

## **Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными (до 6 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5</p> <p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1</p> <p>Обслуживание жилой застройки – код 2.7</p> <p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – код 3.4.1</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование – код 3.5.1</p> <p>Культурное развитие – код 3.6</p> <p>Объекты культурно-</p>	<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6</p> <p>Для индивидуального жилищного строительства– код 2.1</p> <p>Блокированная жилая застройка – код 2.3</p> <p>Передвижное жилье – код 2.4</p> <p>Хранение автотранспорта– код 2.7.1</p> <p>Социальное обслуживание – код 3.2</p> <p>Бытовое обслуживание – код 3.3</p> <p>Среднее и высшее профессиональное образование – код 3.5.2</p> <p>Общественное управление – код 3.8</p> <p>Деловое управление – код 4.1</p>	<p>Детские площадки, площадки для отдыха</p> <p>Спортивные площадки</p> <p>Площадки для выгула собак</p> <p>Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей</p> <p>ЖЭО (жилищно-эксплуатационные организации)</p> <p>Встроенно-пристроенные объекты обслуживания</p> <p>ПРУ (противорадиационные укрытия)</p> <p>Элементы благоустройства, малые архитектурные формы</p> <p>Объекты санитарной очистки территории</p> <p>Общественные туалеты</p>

досуговой деятельности код 3.6.1	Магазины – код 4.4	
Парки культуры и отдыха – код 3.6.2	Банковская и страховая деятельность - код 4.5	
Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3	Общественное питание – код 4.6	
Историко-культурная деятельность – код 9.3	Гостиничное обслуживание – код 4.7	
Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0	Служебные гаражи – код 4.9	
Улично-дорожная сеть – код 12.0.1	Спорт - код 5.1	
Благоустройство территории – код 12.0.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	10000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	25000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	

1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	24
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Среднеэтажная жилая застройка», эт.	4	6
3.2.2	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», эт.	2	4
3.2.3	для иных видов разрешенного использования, эт.	1	3
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Среднеэтажная жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»	не подлежит установлению	40 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 3 м		
5.2	минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м		
5.3	минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа – 15 м		
5.4	минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа – 20 м		
5.5	минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-5 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м		
5.6	минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) - 10,5+n		
5.7	минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м		

	дополнительно для 4-этажных зданий) - 7,5 м
5.8	минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) – 4 м
5.9	минимальная суммарная ширина боковых дворов – 8 м
5.10	минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м
5.11	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м
5.12	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м
5.13	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20 % от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.
5.14	максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки- 25 м

### **Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (**до 4 этажей**), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5	Детские площадки, площадки для отдыха
Блокированная жилая застройка – код 2.3	Для индивидуального жилищного строительства– код 2.1	Спортивные площадки Площадки для выгула собак
Обслуживание жилой застройки – код 2.7	Передвижное жилье – код 2.4	Гостевые автостоянки для временного

<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – код 3.4.1</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование – код 3.5.1</p> <p>Культурное развитие – код 3.6</p> <p>Объекты культурно-досуговой деятельности код 3.6.1</p> <p>Парки культуры и отдыха – код 3.6.2</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p>	<p>Хранение автотранспорта – код 2.7.1</p> <p>Бытовое обслуживание – код 3.3</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Банковская и страховая деятельность - код 4.5</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Спорт - код 5.1</p>	<p>хранения индивидуальных легковых автомобилей</p> <p>ЖЭО (жилищно-эксплуатационные организации)</p> <p>Встроенно-пристроенные объекты обслуживания</p> <p>ПРУ (противорадиационные укрытия)</p> <p>Элементы благоустройства, малые архитектурные формы</p> <p>Объекты санитарной очистки территории</p> <p>Общественные туалеты</p>
---	--	---

Улично-дорожная сеть – код 12.0.1		
Благоустройство территории – код 12.0.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	5000
1.2	для вида использования «Блокированная жилая застройка»		
	площадь земельных участков, кв. м	300	2200
	для рядовых блоков	130	400
	для торцевых блоков	200	не подлежит установлению
1.3	для иных для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	15000
1.4	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.5	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:		

3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	16
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», эт.	2	4
3.2.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	3
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	не подлежит установлению	40 %
4.2	для видов использования «Блокированная жилая застройка»	не подлежит установлению	60 %
4.3	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:		
5.1.1	от красной линии до жилой застройки – 3 м		
5.1.2	от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – 5 м		
5.1.3	от объектов образования и просвещения – 25 м		
5.2	минимальное расстояние:		
5.2.1	от стен индивидуальных жилых домов, блокированных и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения соседнего земельного участка - 3 м		
5.2.2	от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - 10 м		
5.2.3	минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – 16 м		
5.2.4	между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м		
5.2.5	минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции) - 10,5+n м		
5.2.6	минимальная суммарная ширина боковых дворов – 8 м		
5.2.7	минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м		
5.2.8	между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м		
5.2.9	между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями		



	III степени огнестойкости – 8 м
5.3	<p>объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.</p> <p>На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).</p> <p>Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.</p> <p>Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.</p>
5.4	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20 % от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

#### **Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Для индивидуального жилищного строительства – код 2.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1	Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
Для ведения личного подсобного хозяйства	Передвижное жильё –	Бани для личного

<p>(приусадебный земельный участок) – код 2.2</p> <p>Блокированная жилая застройка – код 2.3</p> <p>Обслуживание жилой застройки – код 2.7</p> <p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – код 3.4.1</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p>	<p>код 2.4</p> <p>Бытовое обслуживание – код 3.3</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование – код 3.5.1</p> <p>Культурное развитие – код 3.6</p> <p>Объекты культурно-досуговой деятельности код 3.6.1</p> <p>Парки культуры и отдыха – код 3.6.2</p> <p>Религиозное использование – код 3.7</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Банковская и страховая деятельность - код 4.5</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p>	<p>использования</p> <p>Детские площадки, площадки для отдыха</p> <p>Спортивные площадки</p> <p>Площадки для выгула собак</p> <p>Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля</p> <p>Гостевые автостоянки</p> <p>Объекты санитарной очистки территории</p> <p>Элементы благоустройства, малые архитектурные формы</p>
---	---	--

	Спорт - код 5.1	
--	-----------------	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для вида использования «Для индивидуального жилищного строительства»:		
	площадь земельных участков, кв. м	400	1500
1.2	для вида использования «Для ведения личного подсобного хозяйства»		
	площадь земельных участков, кв. м	400	2000
1.3	для вида использования «Блокированная жилая застройка»		
	площадь земельных участков, кв. м	300	2200
	для рядовых блоков	130	400
	для торцевых блоков	200	не подлежит установлению
1.4	для иных для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	5000
1.5	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.6	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	для видов использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м	3	не подлежит установлению

2.2	для иных видов разрешенного использования, м	3	не подлежит установлению
3	высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	12
	высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих индивидуальных гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», м	не подлежит установлению	4
3.2	высота подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, на земельном участке с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка»	не подлежит установлению	1/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования
4.1	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	30 %
4.2	для видов использования «Блокированная жилая застройка»	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:		
5.1.1	от жилой застройки – не менее 5 м		
5.1.2	от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – не менее 5 м		
5.1.3	от объектов образования и просвещения – не менее 25 м		
5.2	минимальное расстояние:		

5.2.1	от стен индивидуальных жилых домов, блокированных и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения соседнего земельного участка - не менее 3 м
5.2.2	от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - 10 м
5.2.3	от окон индивидуального жилого дома или жилого дома блокированной застройки до подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, расположенных на соседнем земельном участке - 6 метров
5.2.4	от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка – 4 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований
5.2.5	от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований
5.3	Земельные участки с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Для ведения личного подсобного хозяйства» должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м). Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.
5.4	максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих индивидуальных гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины не должна превышать 60 кв. м
5.5	максимальная площадь отдельно стоящего подсобного или вспомогательного объекта капитального строительства или сооружения (за исключением индивидуальных гаражей) не должна превышать 75 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном

	с ним земельном участке
5.6	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20 % от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

### **Ж-5 ЗОНА САДОВОДСТВ**

Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества, в целях отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Ведение садоводства – код 13.2</p> <p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p>	<p>Магазины – код 4.4</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Ведение огородничества – код 13.1</p>	<p>Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, туалеты, площадки для установки мусорных контейнеров и пр.)</p> <p>Сады, огороды, палисадники</p> <p>Постройки для содержания мелких животных</p> <p>Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля</p> <p>Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля</p> <p>Гостевые автостоянки</p> <p>Спортивные площадки</p>

Земельные участки общего назначения – код 13.0		Объекты санитарной очистки территории  Элементы благоустройства
--	--	---

2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	площадь земельных участков, кв. м:		
1.2	для видов использования «Ведение садоводства»	300	2000
1.3	для видов использования «Ведение огородничества»	100	1000
1.4	для иных видов использования	100	1000
1.5	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.6	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	отступ от границ соседнего участка в целях определения мест допустимого размещения хозяйственных строений и сооружений (в том числе гаражей), м Примечание: Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.	1	не подлежит установлению
2.1	отступ от границ соседнего участка в	3	не подлежит

	целях определения мест допустимого размещения садового дома или жилого дома, м		установлению
3	для основных, условно-разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования высота зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	8
3.1	для видов использования «Ведение огородничества» высота зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	30 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	минимальное расстояние от садового дома или жилого дома до красной линии улиц должно быть не менее 5 метров		
5.3	минимальное расстояние от садового дома или жилого дома до красной линии проездов должно быть не менее 3 метров		
5.4	высота ограждения земельных участков:		
5.4.1	вдоль улиц, проездов, м	не подлежит установлению	1,8
5.4.2	между соседними земельными участками, м	не подлежит установлению	1,5
5.4.3	вдоль скоростных транспортных магистралей, м	не подлежит установлению	2,5
5.5	тип ограждения, используемого для ограждения земельных участков с видами разрешенного использования «Ведение садоводства» - сетчатое, решетчатое, прозрачное. Допускается использование иных типов ограждения между соседними земельными участками по взаимному согласию домовладельцев.		



## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

### **О-1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА**

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего, с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Коммунальное обслуживание – код 3.1  Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2  Амбулаторное ветеринарное обслуживание – код 3.10.1  Деловое управление – код 4.1  Рынки – код 4.3  Магазины – код 4.4  Банковская и страховая	Передвижное жилье – код 2.4  Хранение автотранспорта – код 2.7.1  Среднее и высшее профессиональное образование – код 3.5.2  Религиозное использование – код 3.7  Предпринимательство – код 4.0  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – код 4.2	Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей: <ul style="list-style-type: none"><li>• гостевые</li><li>• открытые</li><li>• подземные и полуподземные</li><li>• многоэтажные</li></ul> Автостоянки для временного хранения туристических автобусов  Спортивные площадки  Элементы благоустройства, малые архитектурные формы  Объекты санитарной очистки территории  Общественные

<p>деятельность – код 4.5</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Развлечения – код 4.8</p> <p>Развлекательные мероприятия – код 4.8.1</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Объекты дорожного сервиса – код 4.9.1</p> <p>Автомобильный транспорт – код 7.2</p> <p>Размещение автомобильных дорог – код 7.2.1</p> <p>Обслуживание перевозок пассажиров – код 7.2.2</p> <p>Стоянки транспорта общего пользования – код 7.2.3</p> <p>Трубопроводный транспорт – код 7.5</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки</p>	<p>Выставочно-ярмарочная деятельность – код 4.10</p> <p>Спорт – код 5.1</p> <p>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий – код 5.1.1</p> <p>Обеспечение занятий спортом в помещениях – код 5.1.2</p> <p>Площадки для занятий спортом – код 5.1.3</p> <p>Оборудованные площадки для занятий спортом – код 5.1.4</p> <p>Водный спорт – код 5.1.5</p> <p>Авиационный спорт – код 5.1.6</p> <p>Спортивные базы – код 5.1.7</p> <p>Склады – код 6.9</p> <p>Складские площадки – код 6.9.1</p>	<p>туалеты</p>
--	--	----------------

(территории) общего пользования – код 12.0		
Улично-дорожная сеть – код 12.0.1		
Благоустройство территории – код 12.0.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	100000
1.2	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.3	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	10
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежат установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		

4.1	для основные виды разрешенного использования	не подлежат установлению	60 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м		
5.3	минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м		
5.4	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м		
5.5	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости - 8 м		
5.6	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		

## **О-2 ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего, с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Общественное	Передвижное жильё –	Автостоянки для

<p>использование объектов капитального строительства – код 3.0.</p> <p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Медицинские организации особого назначения – код 3.4.3</p> <p>Социальное обслуживание – код 3.2</p> <p>Дома социального обслуживания – код 3.2.1</p> <p>Оказание социальной помощи – код 3.2.2</p> <p>Оказание услуг связи – код 3.2.3</p> <p>Общежития – код 3.2.4</p> <p>Бытовое обслуживание – код 3.3</p> <p>Здравоохранение – код 3.4</p> <p>Амбулаторно-поликлиническое</p>	<p>код 2.4</p> <p>Предпринимательство – код 4.0</p> <p>Деловое управление – код 4.1</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Банковская и страховая деятельность – код 4.5</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Развлечения – код 4.8</p> <p>Развлекательные мероприятия – код 4.8.1</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Объекты дорожного сервиса – код 4.9.1</p> <p>Заправка транспортных средств – код 4.9.1.1</p> <p>Обеспечение дорожного отдыха – код 4.9.1.2</p> <p>Автомобильные мойки – код 4.9.1.3</p> <p>Ремонт автомобилей – код 4.9.1.4</p>	<p>временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гостевые</li> <li>• открытые</li> </ul> <p>Автостоянки для временного хранения туристических автобусов</p> <p>Спортивные площадки</p> <p>Элементы благоустройства, малые архитектурные формы</p> <p>Объекты санитарной очистки территории</p> <p>Общественные туалеты</p>
---	---	--

<p>обслуживание – код 3.4.1</p> <p>Стационарное медицинское обслуживание – код 3.4.2</p> <p>Образование и просвещение – код 3.5</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование – код 3.5.1</p> <p>Среднее и высшее профессиональное образование – код 3.5.2</p> <p>Культурное развитие – код 3.6</p> <p>Объекты культурно-досуговой деятельности код 3.6.1</p> <p>Парки культуры и отдыха – код 3.6.2</p> <p>Религиозное использование – код 3.7</p> <p>Осуществление религиозных обрядов – код 3.7.1</p> <p>Религиозное управление и образование – код 3.7.2</p> <p>Общественное управление – код 3.8</p> <p>Государственное управление – код 3.8.1</p> <p>Обеспечение научной</p>	<p>Приюты для животных – код 3.10.2</p>	
---	---	--

<p>деятельности – код 3.9</p> <p>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – код 3.9.1</p> <p>Спорт – код 5.1</p> <p>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий – код 5.1.1</p> <p>Обеспечение занятий спортом в помещениях – код 5.1.2</p> <p>Площадки для занятий спортом – код 5.1.3</p> <p>Оборудованные площадки для занятий спортом – код 5.1.4</p> <p>Водный спорт – код 5.1.5</p> <p>Авиационный спорт – код 5.1.6</p> <p>Спортивные базы – код 5.1.7</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p>		
--	--	--

Улично-дорожная сеть – код 12.0.1		
Благоустройство территории – код 12.0.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	100000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	10
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как		



	отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	50 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м		
5.3	минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м		
5.4	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м		
5.5	минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости - 8 м		
5.6	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		

### **О-3 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>

Коммунальное обслуживание – код 3.1	Общественное использование объектов капитального строительства – код 3.0.	Малые архитектурные формы
Гостиничное обслуживание – код 4.7	Социальное обслуживание – код 3.2	Площадки отдыха
Спорт – код 5.1	Дома социального обслуживания – код 3.2.1	Хозяйственные площадки
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий – код 5.1.1	Оказание социальной помощи – код 3.2.2	Временные стоянки (парковки) автотранспорта
Обеспечение занятий спортом в помещениях – код 5.1.2	Оказание услуг связи – код 3.2.3	
Площадки для занятий спортом – код 5.1.3	Общежития – код 3.2.4	
Оборудованные площадки для занятий спортом – код 5.1.4	Бытовое обслуживание – код 3.3	
Водный спорт – код 5.1.5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – код 3.4.1	
Авиационный спорт – код 5.1.6	Культурное развитие – код 3.6	
Спортивные базы – код 5.1.7	Объекты культурно-досуговой деятельности код 3.6.1	
Обеспечение внутреннего правопорядка – код	Парки культуры и отдыха – код 3.6.2	
	Религиозное использование – код 3.7	
	Осуществление религиозных обрядов – код 3.7.1	
	Религиозное управление и образование – код 3.7.2	
	Предпринимательство – код 4.0	

8.3 Историко-культурная деятельность – код 9.3  Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0 Улично-дорожная сеть – код 12.0.1  Благоустройство территории – код 12.0.2	Общественное питание – код 4.6	
---	--------------------------------	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	200	100000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в	3	не подлежит

	целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м:		установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	5
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	40 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.3	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

## **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

### **П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I и II КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I и II класса опасности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеуказанными видами использования недвижимости.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного</b>

		<b>использования</b>
Коммунальное обслуживание – код 3.1	Хранение автотранспорта – код 2.7.1	Объекты, осуществляющие вспомогательную функцию к основному использованию территории
Обеспечение научной деятельности – код 3.9	Религиозное использование – код 3.7	Малые архитектурные формы
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях - код 3.9.1	Предпринимательство – код 4.0	Площадки отдыха
Деловое управление - код 4.1	Гостиничное обслуживание – код 4.7	Информационные сооружения
Общественное питание – код 4.6	Объекты дорожного сервиса – код 4.9.1	Хозяйственные постройки
Служебные гаражи – код 4.9	Связь – код 6.8	Хозяйственные площадки
Производственная деятельность – код 6.0	Специальная деятельность – код 12.2	Полосы препятствий
Строительная промышленность – код 6.6		Временные стоянки (парковки) автотранспорта
Атомная энергетика – код 6.7.1		
Транспорт – код 7.0		
Железнодорожный транспорт – код 7.1		
Железнодорожные пути – код 7.1.1		
Обслуживание железнодорожных перевозок – код 7.1.2		
Автомобильный транспорт		

<p>– код 7.2</p> <p>Размещение автомобильных дорог – код 7.2.1</p> <p>Обслуживание перевозок пассажиrow – код 7.2.2</p> <p>Стоянки транспорта общего пользования – код 7.2.3</p> <p>Водный транспорт – код 7.3</p> <p>Воздушный транспорт – код 7.4</p> <p>Трубопроводный транспорт – код 7.5</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p> <p>Специальное пользование водными объектами – код 11.2</p>		
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	5000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3.	количество этажей:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	10
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	70 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии – 5 м		

5.2	минимальный процент озеленения земельных участков 10 %
	класс опасности объектов, размещаемых в зоне с размером санитарно-защитных зон при размещении объектов:
	I класса опасности – 1000 м
	II класса опасности – 500 м
	III класса опасности – 300 м
	IV класса опасности – 100 м
	V класса опасности – 50 м
5.3	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения
5.4	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования

## **П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса опасности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеуказанными видами использования недвижимости.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Коммунальное обслуживание – код 3.1	Хранение автотранспорта – код 2.7.1	Малые архитектурные формы
Предоставление коммунальных	Религиозное	Площадки отдыха



<p>услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Обеспечение научной деятельности – код 3.9</p> <p>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – код 3.9.1</p> <p>Проведение научных исследований – код 3.9.2</p> <p>Проведение научных испытаний – код 3.9.3</p> <p>Ветеринарное обслуживание – код 3.10</p> <p>Амбулаторное ветеринарное обслуживание – код 3.10.1</p> <p>Приюты для животных – код 3.10.2</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Объекты дорожного сервиса – код 4.9.1</p> <p>Заправка транспортных средств – код 4.9.1.1</p> <p>Обеспечение дорожного отдыха</p>	<p>использование – код 3.7</p> <p>Осуществление религиозных обрядов – код 3.7.1</p> <p>Религиозное управление и образование – код 3.7.2</p> <p>Рынки – код 4.3</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Нефтехимическая промышленность – код 6.5</p> <p>Научно-производственная деятельность – код 6.12</p>	<p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p> <p>Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</p> <p>Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий</p>
--	---	---

<p>– код 4.9.1.2</p> <p>Автомобильные мойки – код 4.9.1.3</p> <p>Ремонт автомобилей – код 4.9.1.4</p> <p>Производственная деятельность – код 6.0</p> <p>Легкая промышленность – код 6.3</p> <p>Фармацевтическая промышленность – код 6.3.1</p> <p>Пищевая промышленность – код 6.4</p> <p>Строительная промышленность – код 6.6</p> <p>Связь – код 6.8</p> <p>Склады – код 6.9</p> <p>Складские площадки – код 6.9.1</p> <p>Транспорт – код 7.0.</p> <p>Железнодорожный транспорт – код 7.1</p> <p>Железнодорожные пути – код 7.1.1</p> <p>Обслуживание железнодорожных перевозок – код 7.1.2</p> <p>Автомобильный транспорт – код 7.2</p>		
--	--	--

Размещение автомобильных дорог – код 7.2.1		
Обслуживание перевозок пассажиров – код 7.2.2		
Стоянки транспорта общего пользования – код 7.2.3		
Водный транспорт – код 7.3		
Воздушный транспорт – код 7.4		
Трубопроводный транспорт – код 7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3		
Историко-культурная деятельность – код 9.3		
Специальное пользование водными объектами – код 11.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	5000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия		предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

	решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	10
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования Основных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	минимальный процент озеленения земельных участков 10 %		
5.3	класс опасности объектов, размещаемых в зоне с размером санитарно-защитных зон при размещении объектов:		
	III класса опасности – 300 м		
	IV класса опасности – 100 м		
	V класса опасности – 50 м		
5.4	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.5	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального		

строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования

### **П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV и V КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – код 3.9.1</p> <p>Ветеринарное обслуживание – код 3.10</p> <p>Амбулаторное ветеринарное обслуживание – код 3.10.1</p> <p>Приюты для животных – код</p>	<p>Нефтехимическая промышленность – код 6.5</p> <p>Хранение автотранспорта – код 2.7.1</p> <p>Религиозное использование – код 3.7</p> <p>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – код 4.2</p> <p>Рынки – код 4.3</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p>	<p>Малые архитектурные формы</p> <p>Площадки отдыха</p> <p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p> <p>Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с</p>

<p>3.10.2</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Объекты дорожного сервиса – код 4.9.1</p> <p>Заправка транспортных средств – код 4.9.1.1</p> <p>Обеспечение дорожного отдыха – код 4.9.1.2</p> <p>Автомобильные мойки – код 4.9.1.3</p> <p>Ремонт автомобилей – код 4.9.1.4</p> <p>Производственная деятельность – код 6.0.</p> <p>Легкая промышленность – код 6.3</p> <p>Пищевая промышленность – код 6.4</p> <p>Строительная промышленность – код 6.6</p> <p>Связь – код 6.8</p> <p>Склады – код 6.9</p> <p>Складские площадки – код 6.9.1</p> <p>Научно-производственная деятельность – код 6.12</p>		<p>обслуживанием предприятий</p> <p>Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий питания</p>
--	--	---

Транспорт – код 7.0.		
Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3		
Историко-культурная деятельность – код 9.3		
Специальное пользование водными объектами – код 11.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	5000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежат установлению	10

3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежат установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	60 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	минимальный процент озеленения земельных участков 10 %		
5.3	класс опасности объектов, размещаемых в зоне с размером санитарно-защитных зон при размещении объектов:		
	IV класса опасности – 100 м		
	V класса опасности – 50 м		
5.4	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.5	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

#### **П-4 ЗОНА НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения научно-производственных объектов специального назначения; порядок использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил при условии сохранения ценного природного ландшафта.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды</b>	<b>Перечень объектов</b>
---	---------------------------------	--------------------------



	<b>использования</b>	<b>капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Обеспечение научной деятельности – код 3.9</p> <p>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – код 3.9.1</p> <p>Проведение научных исследований – код 3.9.2</p> <p>Проведение научных испытаний – код 3.9.3</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Связь – код 6.8</p> <p>Склады – код 6.9</p> <p>Складские площадки – код 6.9.1</p> <p>Транспорт – код 7.0</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p>	<p>Хранение автотранспорта – код 2.7.1</p> <p>Религиозное использование – код 3.7</p>	<p>Малые архитектурные формы</p> <p>Площадки отдыха</p> <p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p> <p>Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</p> <p>Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий питания</p>

<p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Специальное пользование водными объектами – код 11.2</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p>		
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	5000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,	3	не подлежит установлению

	строений, сооружений, м		
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежат установлению	5
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежат установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	30 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	30 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	минимальный процент озеленения земельных участков 50 %		
5.3	класс опасности объектов, размещаемых в зоне с размером санитарно-защитных зон при размещении объектов:		
	IV класса опасности – 100 м		
	V класса опасности – 50 м		
5.4	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.5	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

### **Т-1 ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Энергетика – код 6.7</p> <p>Связь – код 6.8</p> <p>Трубопроводный транспорт – код 7.5</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Общее пользование водными объектами – код 11.1</p> <p>Специальное пользование водными объектами – код 11.2</p> <p>Гидротехнические сооружения – код 11.3</p>	<p>Не устанавливаются</p>	<p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	Минимальное значение	Максимальное значение

	реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения		
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	1
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		

## **Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Хранение автотранспорта – код 2.7.1</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Объекты дорожного сервиса – код 4.9.1</p> <p>Причалы для маломерных судов – код 5.4</p> <p>Транспорт – код 7.0</p> <p>Железнодорожный транспорт – код 7.1</p> <p>Железнодорожные пути – код 7.1.1</p> <p>Обслуживание железнодорожных перевозок – код 7.1.2</p> <p>Автомобильный транспорт – код 7.2</p> <p>Размещение автомобильных дорог – код 7.2.1</p> <p>Обслуживание перевозок пассажиров – код 7.2.2</p>	<p>Бытовое обслуживание – код 3.3</p> <p>Магазины – код 4.4</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p> <p>Склады – код 6.9</p> <p>Складские площадки – код 6.9.1</p>	<p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>

<p>Стоянки транспорта общего пользования – код 7.2.3</p> <p>Водный транспорт – код 7.3</p> <p>Воздушный транспорт – код 7.4</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Общее пользование водными объектами – код 11.1</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p>		
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для Основного вида разрешенного использования		

	площадь земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	5000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежат установлению	
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		

## **СХ-1 ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Зона предназначена для развития объектов агропромышленного комплекса и малого предпринимательства и выделена для обеспечения правовых условий развития этих объектов, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов</b>
---	---	---



		<b>разрешенного использования</b>
<p>Сельскохозяйственное использование – код 1.0.</p> <p>Растениеводство – код 1.1</p> <p>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур – код 1.2</p> <p>Овощеводство – код 1.3</p> <p>Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур – код 1.4</p> <p>Садоводство – код 1.5</p> <p>Научное обеспечение сельского хозяйства – код 1.14</p> <p>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции – код 1.15</p> <p>Питомники – код 1.17</p> <p>Обеспечение сельскохозяйственного производства – код 1.18</p> <p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p>	<p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Склады – код 6.9</p>	<p>Здания, строения и сооружения, обеспечивающие целевое назначением объектов основного разрешенного использования</p> <p>Спортивные и детские площадки</p> <p>Малые архитектурные формы</p> <p>Площадки отдыха</p> <p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>

Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3		
Историко-культурная деятельность – код 9.3		
Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0		
Улично-дорожная сеть – код 12.0.1		
Благоустройство территории – код 12.0.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для вида использования «Сельскохозяйственное использование»		
	площадь земельных участков, кв. м	10000	220000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м в соответствии с представленным обоснованием площади под дальнейшее использование	100	50000
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,	3	не подлежит установлению

	строений, сооружений, м		
3	этажность зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	3
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.3	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 30 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

## **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

### **Р-1 ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ, САДЫ И Т Д.)**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, пляжей, береговых полос водных объектов общего пользования и т.д., используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного</b>
---	---	--

		<b>использования</b>
Отдых (рекреация) – код 5.0	Коммунальное обслуживание – код 3.1	Спортивные и детские площадки
Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3	Общественное питание – код 4.6	Малые архитектурные формы
Охрана природных территорий – код 9.1	Спорт – код 5.1	Площадки отдыха
Историко-культурная деятельность – код 9.3	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий – код 5.1.1	Хозяйственные площадки
Водные объекты – код 11.0	Обеспечение занятий спортом в помещениях – код 5.1.2	Временные стоянки (парковки) автотранспорта
Общее пользование водными объектами – код 11.1	Площадки для занятий спортом – код 5.1.3	
Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0	Оборудованные площадки для занятий спортом – код 5.1.4	
Улично-дорожная сеть – код 12.0.1	Водный спорт – код 5.1.5	
Благоустройство территории – код 12.0.2	Авиационный спорт – код 5.1.6	
	Спортивные базы – код 5.1.7	
	Природно-познавательный туризм – код 5.2	

	<p>Туристическое обслуживание – код 5.2.1</p> <p>Охота и рыбалка – код 5.3</p> <p>Причалы для маломерных судов – код 5.4</p> <p>Поля для гольфа или конных прогулок – код 5.5</p> <p>Санаторная деятельность - код 9.2.1</p> <p>Трубопроводный транспорт – код 7.5</p> <p>Специальное пользование водными объектами – код 11.2</p>	
--	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.1	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не	

	землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	применяются
1.2	иные предельные размеры	не подлежат установлению
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории	
5.2	в общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 90 %	
5.3	ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения	

## **Р-2 ЗОНА ОТДЫХА (РЕКРЕАЦИИ)**

Зона предназначена для объектов рекреационного назначения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Коммунальное обслуживание – код	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – код 3.4.1	Малые архитектурные

<p>3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Отдых (рекреация) – код 5.0</p> <p>Природно-познавательный туризм – код 5.2</p> <p>Туристическое обслуживание – код 5.2.1</p> <p>Охота и рыбалка – код 5.3</p> <p>Причалы для маломерных судов – код 5.4</p> <p>Поля для гольфа или конных прогулок – код 5.5</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p>	<p>Религиозное использование – код 3.7</p> <p>Осуществление религиозных обрядов – код 3.7.1</p> <p>Религиозное управление и образование – код 3.7.2</p> <p>Предпринимательство – код 4.0</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Гостиничное обслуживание – код 4.7</p>	<p>формы</p> <p>Площадки отдыха</p> <p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>
---	--	--

Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0		
Улично-дорожная сеть – код 12.0.1		
Благоустройство территории – код 12.0.2		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	200	15000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м:	3	не подлежит установлению



3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	3
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	40 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.3	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

### **Р-3 ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ**

Зона предназначена для сохранения лесных насаждений в границах населенного пункта.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Деятельность по особой охране и изучению природы – код 9.0  Охрана природных территорий – код 9.1	Коммунальное обслуживание – код 3.1  Общественное питание – код 4.6  Отдых (рекреация) –	Спортивные и детские площадки  Малые архитектурные формы  Площадки отдыха

<p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Использование лесов – код 10.0</p> <p>Резервные леса – код 10.4</p> <p>Водные объекты – код 11.0</p> <p>Общее пользование водными объектами – код 11.1</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p>	<p>код 5.0</p> <p>Спорт – код 5.1</p> <p>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий – код 5.1.1</p> <p>Обеспечение занятий спортом в помещениях – код 5.1.2</p> <p>Площадки для занятий спортом – код 5.1.3</p> <p>Оборудованные площадки для занятий спортом – код 5.1.4</p> <p>Водный спорт – код 5.1.5</p> <p>Авиационный спорт – код 5.1.6</p> <p>Спортивные базы – код 5.1.7</p> <p>Природно-познавательный туризм – код 5.2</p> <p>Туристическое обслуживание – код 5.2.1</p> <p>Охота и рыбалка –</p>	<p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>
---	---	--

	код 5.3  Причалы для маломерных судов – код 5.4  Поля для гольфа или конных прогулок – код 5.5  Санаторная деятельность - код 9.2.1  Трубопроводный транспорт – код 7.5  Специальное пользование водными объектами – код 11.2	
--	---	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.1	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.2	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	не подлежит установлению	

	сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории	

## **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
Религиозное использование – код 3.7	Магазины – код 4.4	Малые архитектурные формы
Осуществление религиозных обрядов – код 3.7.1	Бытовое обслуживание – код 3.3	Площадки отдыха
Религиозное управление и образование – код 3.7.2		Хозяйственные площадки
Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3		Временные стоянки (парковки) автотранспорта
Историко-культурная		

деятельность – код 9.3  Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0  Улично-дорожная сеть – код 12.0.1  Благоустройство территории – код 12.0.2  Ритуальная деятельность – код 12.1		
--	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, га	1,5	40
	для иных видов разрешенного использования		
1.2	площадь земельных участков, кв. м	50	200
1.3	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	

3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	1
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		
5.2	максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения - 100 м <sup>2</sup>		

3. Минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м		
	до красной линии	до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских поселениях		
Кладбища традиционного захоронения площадью, га:			
менее 20	6	300	500
от 20 до 40	6	300	500
Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации	6	50	50

## **С-2 ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;

размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Обеспечение обороны и безопасности – код 8.0</p> <p>Обеспечение вооруженных сил – код 8.1</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</p> <p>Улично-дорожная сеть – код 12.0.1</p> <p>Благоустройство территории – код 12.0.2</p>	<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Общественное питание – код 4.6</p> <p>Спорт – код 5.1</p> <p>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий – код 5.1.1</p> <p>Обеспечение занятий спортом в помещениях – код 5.1.2</p> <p>Площадки для занятий спортом – код 5.1.3</p> <p>Оборудованные площадки для занятий спортом – код 5.1.4</p> <p>Водный спорт – код 5.1.5</p>	<p>Спортивные площадки</p> <p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>

	Авиационный спорт – код 5.1.6	
	Спортивные базы – код 5.1.7	

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	
1.1	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.2	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии - не подлежит установлению		



### **С-3 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов, санитарных разрывов от инженерных и транспортных коммуникаций, охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в соответствии с действующими нормативами.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования</b>
<p>Коммунальное обслуживание – код 3.1</p> <p>Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – код 3.1.2</p> <p>Трубопроводный транспорт – код 7.5</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</p> <p>Охрана природных территорий – код 9.1</p> <p>Историко-культурная деятельность – код 9.3</p> <p>Общее пользование водными</p>	<p>Хранение автотранспорта – код 2.7.1</p> <p>Служебные гаражи – код 4.9</p> <p>Склады – код 6.9</p> <p>Складские площадки – код 6.9.1</p>	<p>Малые архитектурные формы</p> <p>Площадки отдыха</p> <p>Хозяйственные площадки</p> <p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>

объектами – код 11.1		
Специальное пользование водными объектами – код 11.2		
Запас – код 12.3		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	не подлежат установлению	
1.1	для земельных участков поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки Сосновоборского городского округа	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не применяются	
1.2	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	1
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	отступы от красной линии в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		

5.2	минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон (50-100 м) – 60 %
5.3	минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон (300-500 м) – 50 %
5.4	минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон (1000 м) – 40 %
5.5	обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки

## **ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

### **ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА**

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ и Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных

объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

## **ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА**

Порядок использования и охраны земель лесного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ и лесным законодательством.

## **ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ**

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий и объектов определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

### **Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 25 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 28 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий, указанных в настоящей статье.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий (статья 25 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим

условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.

3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».

6) Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

8) СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

12) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

13) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.

14) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

### **Статья 28.1. Перечень зон с особыми условиями использования территорий**

Н-1	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарный разрыв от инженерных коммуникаций
Н-3	Санитарный разрыв от транспортных коммуникаций
Н-4	Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
Н-5	Санитарно-защитная полоса водоводов
Н-6	Водоохранная зона
Н-7	Прибрежная защитная полоса
Н-8	Береговая полоса
Н-9	Первый пояс зоны охраны источника водоснабжения
Н-10	Защитная зона объектов культурного наследия
Н-11	Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

### **Статья 28.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон**

#### **Н-1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

- СП 42.13330.2011 «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»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска

для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

## **Н-2 САНИТАРНЫЙ РАЗРЫВ ОТ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

В соответствии с пунктом 2.7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарный разрыв от магистрального трубопровода диаметром менее 300 мм составляет

от населённых пунктов 75 м. В границы санитарного разрыва от линейной части трубопровода существующая застройка населённых пунктов не попадает. Санитарный разрыв от ГРС составляет 300 м.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы – территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряжённость электрического поля превышает 1 кВ/м.

По территории городского округа проходят трассы ВЛ 330 и 750 кВ, санитарный разрыв составляет 20 и 40 м соответственно по обе стороны от ВЛ.

### **Н-3 САНИТАРНЫЙ РАЗРЫВ ОТ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

### **Н-4 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г;
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160;



- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. № 9;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

## **Н-5 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ**

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

## **Н-6 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА**

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранной зоне водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими

территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) 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 водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для рек, ручьев протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

## **Н-7 ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА**

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохраных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

## **Н-8 БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА**

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Согласно ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации вдоль береговой линии водных объектов выделяется полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, а каналов, рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км – 5 м.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

## **Н-9 ПЕРВЫЙ ПОЯС ЗОНЫ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

В зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1-го пояса запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин, и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

## **Н-10 ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

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

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ (редакция от 05.04.2016) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с изменениями от 5 апреля 2016 года в Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», вступающими в силу 3 октября 2016 года, в случае отсутствия утвержденного проекта зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах, которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля,

расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление размера границ защитной зоны объекта культурного наследия на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде в защитной зоне объектов культурного наследия режим хозяйственной деятельности и градостроительного регламента определен как особый режим землепользования и застройки и установлен с учетом следующих требований:

а) запрещение нового строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей (элементов), в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет

или ограничение на размещение рекламы, вывесок, любых конструкций и сооружений, нарушающих оригинальный облик здания и способных причинить физические утраты объекту культурного наследия или утрату им своего значения, а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

е) благоустройство территории защитной зоны объекта культурного наследия, направленное на сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

ж) обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении кадастровых работ, а также раздел (разделение) земельных участков и их объединение;

В защитных зонах объектов культурного наследия все архитектурно-строительные и планировочные мероприятия, а также работы по благоустройству на территории охранных зон могут проводиться только с разрешения органов охраны объектов культурного наследия по специально разработанным проектам.

3. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Правила землепользования и застройки подлежат корректировке с обязательным внесением изменений и дополнений.

## **Н-11 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКОВЫМИ ВОДАМИ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ**

Жилищно-гражданское строительство на данных территориях требует проведения работ по инженерной подготовке и повышению отметок рельефа до незатопляемых отметок. Данные требования отражены в следующих документах:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с изменениями);
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 116.13330.2012 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003.

В зонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.



## Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. Жилищный - кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
13. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
14. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
15. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
16. Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
17. Областной закон Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»;
18. Областной закон Ленинградской области от 19.10.2015. №99-оз «Об отдельных вопросах местного значения сельских поселений Ленинградской области».
19. Областной закон Ленинградской области №38-оз от 18.05.2012 "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области";
20. Областной закон № 83-оз от 29.10.2003 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель,

- находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут одновременно находиться на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство»;
21. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
  22. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
  23. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
  24. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
  25. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации" (вместе с "Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации");
  26. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
  27. Постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
  28. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
  29. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 06.06.2016 № 400/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка";
  30. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
  31. СНИПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.
  32. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.10.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
  33. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.09.2015 № 709 «О внесении изменений в классификатор видов

разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.10.2014 № 540».

## **КАРТЫ**

Карта градостроительного зонирования Сосновоборского городского округа  
Ленинградской области (масштаб 1:10 000)

Карта зон с особыми условиями использования территорий Сосновоборского  
городского округа Ленинградской области (масштаб 1:10 000)



