



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 26 октября 2015 г. № 38

**Об утверждении Правил землепользования и застройки
частей территорий, входящих в состав муниципального образования
«Светогорское городское поселение»
Выборгского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014. № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области, согласно приложения.

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

Заместитель
председателя комитета

В.А. Демин

**Утверждено:
Приказом Комитета по архитектуре и
градостроительству Ленинградской области**

№ 38 _____ от «26» октября 2015 г.

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТЕЙ
ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВЫБОРГСКИЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

2015 г.

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ВЫБОРГСКИЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ
ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского район Ленинградской области (далее - Правила), применяются в следующем значении:

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утверждённой проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса- полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

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

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

встроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м"

встроенно-пристроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м"

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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 разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешённом использовании земельного участка, используемый для разработки проектной документации на строительство, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

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;

индивидуальный жилой дом - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;

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

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

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

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 путём выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных 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;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Жилой многоквартирный дом является многоквартирным.

малоэтажные жилые дома – жилые дома с количеством этажей не более четырёх;

многоэтажные жилые дома – жилые дома этажностью 9 и более этажей;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства;

отклонения от Правил – отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при соблюдении требований технических регламентов, для отдельного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимального размера земельного участка либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей,

капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства;

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

разрешённое использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проекту межевания территории, а также проектной документации.

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

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

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

среднеэтажные жилые дома – жилые дома этажностью 5-8 этажей;

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

сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путём 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;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

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

усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми документами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

* В соответствии со статьей 6 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

- создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития территории поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе её осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

4. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- внесению изменений в настоящие Правила.

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной

безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;

- иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Общие положения о градостроительных регламентах и карте градостроительного зонирования

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Зоны выделены на двух Картах:

- Карте градостроительного зонирования (статья 34 настоящих Правил);
- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам (статья 35 настоящих Правил);
- Схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений (статья 36 настоящих Правил).

3. На территории муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования (статья 34 настоящих Правил). Для территориальных зон определены градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 37 настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования «Светогорское городское поселение»;
- 3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом РФ;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;

-границам муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

-естественным границам природных объектов;

-иным границам.

4. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам (статья 35 настоящих Правил) выделяются зоны, для которых определены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы зон охраны объектов культурного наследия и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 37 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 38, 39 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ муниципального образования «Светогорское городское поселение», разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

-градостроительным регламентам по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции, определенными статьей 37 настоящих Правил;

-ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 38, 39 настоящих Правил;

-иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 37 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 37 настоящих Правил), являются неразрешёнными для соответствующей территориальной зоны.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надёжности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости, в пределах зон, выделенных по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования отдельных земельных участков, являются всегда разрешёнными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков с учетом решений о резервировании территорий для функциональных зон

Землепользование и застройка земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к территориальным зонам с учетом резервирования территорий для развития функциональных зон, осуществляется с учетом следующих особенностей:

1) землепользование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в знаменателе кодового обозначения территориальной зоны, осуществляются в общем порядке, установленном настоящими Правилами;

2) землепользование и застройка земельных участков до 2035 года в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны, осуществляются в общем порядке, установленном настоящими Правилами, при обосновании возможности использования и застройки территории в соответствии с указанным градостроительным регламентом ранее 2035 года в составе документации по планировке территории.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования «Светогорское городское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путём:

- публикации настоящих Правил;
- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области;
- помещения Правил в сети Интернет.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 5 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 25 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации главе администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

4. Персональный состав Комиссии формируется главой администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

5. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

6. В состав Комиссии входят депутаты совета депутатов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области по предложению совета депутатов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области. Также в состав комиссии могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и

частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

7. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений иные физические и юридические лица, в том числе специалисты в области планировки и застройки поселений, эксперты по транспортным, инженерным, социально-экономическим вопросам, представители общественных организаций и творческих союзов, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

8. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

9. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

10. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарём Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

11. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты органа местного самоуправления регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области и (или) администрацию Выборгского района Ленинградской области с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за

исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области и (или) комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области посредством проверки землеустроительной документации.

ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области в соответствии с федеральным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления, на основе законодательства Российской Федерации.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешённого использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;

в иных случаях.

Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешённого использования объектов их прав.

2. Разрешённым использованием, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений.

5. Для применения условно разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешёнными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешённого использования и к условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

9. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном соответствующими Положениями, утверждёнными решениями Совета депутатов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, а до их принятия, временными Положениями, утверждёнными постановлениями главы администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области, уполномоченного исполнительного органа местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции:

- 1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;
- 2) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 5 настоящих Правил.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции принимается главой администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению

выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

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

В случаях, кроме указанных в пункте 3 статьи 37 настоящих Правил, при изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешённый вид использования необходимо разрешение на строительство.

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

В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

3. Решения об изменении одного вида разрешённого 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 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешённый вид использования может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешённый вид использования, обращаются в администрацию муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о предполагаемых параметрах объекта с указанием параметров строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для его нормального функционирования, о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта, о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду.

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

4. При получении заявления администрация муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) в срок не более четырнадцати со дня регистрации заявления, готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трёх дней после регистрации заявления запрашивают письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам (статья 34 настоящих Правил) и/или на Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 35 настоящих Правил).

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 5 настоящих Правил.

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

8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый 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 разрешённый вид использования.

Разрешение на условно разрешённый вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

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

10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

12. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Планировка территории в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки (согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- проектов планировки с проектами межевания в их составе (согласно части 3 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- проектов межевания в виде отдельных документов (согласно части 3 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе (согласно части 6 статьи 43 и части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов (согласно части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов,

б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить

проектную документацию в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, настоящими Правилами.

Статья 17. Цели проведения публичных слушаний

Целями проведения публичных слушаний являются:

1. Информирование жителей муниципального образования о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития муниципального образования, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;

2. Выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения органами местного самоуправления.

Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- 1) проекты правил землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешённого строительства;
- 5) вопросы реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) вопросы изменения одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утверждённых правил землепользования и застройки;
- 7) вопросы установления публичного сервитута на земельный участок.

Статья 19. Назначение проведения публичных слушаний

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения с участием жителей поселения советом депутатов, главой муниципального образования могут проводиться публичные слушания.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, совета депутатов или главы муниципального образования.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или совета депутатов, назначаются советом депутатов, а по инициативе главы муниципального образования - главой муниципального образования.

2. Для реализации инициативы населения о проведении публичных слушаний создается инициативная группа граждан численностью не менее 10 человек. Инициативная группа граждан реализует инициативу проведения публичных слушаний путём направления в совет депутатов обращения в письменном виде. В обращении

указывается наименование проекта муниципального правового акта, который предлагается обсудить на публичных слушаниях.

К обращению прилагаются:

- проект муниципального правового акта;
- подписи не менее 5 процентов жителей поселения, обладающих избирательным правом и поддерживающих инициативу проведения публичных слушаний.

3. Обращение инициативной группы подлежит рассмотрению на ближайшем заседании совета депутатов, но не позднее чем в тридцатидневный срок со дня поступления обращения в совет депутатов. Обращение рассматривается только в присутствии инициаторов публичных слушаний. В случае отсутствия на заседании совета депутатов инициаторов публичных слушаний данный вопрос снимается с повестки дня и подлежит рассмотрению на следующем заседании.

При рассмотрении обращения советом депутатов может быть предоставлено слово инициаторам публичных слушаний.

4. По итогам рассмотрения обращения совет депутатов принимает решение о назначении публичных слушаний либо об отказе в назначении публичных слушаний. Решение принимается открытым голосованием. Решение считается принятым, если за него проголосовало более 50 процентов от установленного уставом количества депутатов совета депутатов.

Отказ в назначении публичных слушаний должен быть мотивированным. Основаниями для отказа в назначении публичных слушаний могут быть:

- противоречие предлагаемого к обсуждению муниципального правового акта Конституции Российской Федерации, Федеральным законам, Уставу Ленинградской области, областным законам;

- нарушение установленного настоящим уставом порядка выдвижения инициативы проведения публичных слушаний.

5. Решение совета депутатов, нормативный акт главы администрации муниципального образования о назначении публичных слушаний должны содержать:

- вопросы, выносимые на публичные слушания;
- дату и место проведения публичных слушаний;
- сведения об инициаторах публичных слушаний;
- предполагаемый состав участников публичных слушаний;
- форму оповещения жителей поселения о проведении публичных слушаний;
- порядок ознакомления и получения документов, предполагаемых к рассмотрению на публичных слушаниях.

6. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проект устава поселения, проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав поселения;

2) проект местного бюджета и отчет о его исполнении;

3) проекты планов и программ развития поселения, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) вопросы о преобразовании муниципального образования;

7. Жители поселения, не позднее, чем за 10 дней до дня проведения публичных слушаний, оповещаются о месте и времени их проведения через средства массовой информации поселения или иным способом, обеспечивающим информирование жителей поселения о проведении публичных слушаний.

8. Проект муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания, не позднее, чем за 10 дней до дня их проведения, публикуется в средствах массовой информации поселения.

Статья 20. Подготовка к проведению публичных слушаний

1. Комиссия по проведению публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

1) знакомит с документами по вопросу публичных слушаний (проект муниципального правового акта, пояснительная записка к проекту, проект генерального плана, проект правил землепользования и застройки и т.д.);

2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 10 дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учётом поступивших предложений.

2. Действия комиссии, указанные в пункте 1, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

Статья 21. Проведение публичных слушаний

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

2. Председатель комиссии информирует о порядке проведения публичных слушаний, числе участников, приглашённых специалистов; объявляет вопрос, вынесенный на публичные слушания.

3. После выступления председателя комиссии слово предоставляется разработчику проекта (муниципального правового акта), вынесенного на публичные слушания.

4. Выступления специалистов.

5. Выступления зарегистрированных выступающих.

6. Слово для выступления участникам, не зарегистрировавшимся в качестве выступающих в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 20 Правил, предоставляется по решению председателя комиссии.

7. В исключительных случаях, по решению председателя комиссии, время выступления участников публичных слушаний, а также время для ответов на вопросы может быть продлено по решению председателя комиссии.

8. Выступающий вправе передать председателю комиссии письменный текст своего выступления, а также материалы для обоснования своего мнения.

Предложения и замечания по предмету публичных слушаний, принесённые в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 20 Правил, озвучиваются председателем комиссии и подлежат включению в протокол.

9. После окончания выступлений председатель комиссии представляет выступившим право реплики. Время для реплики предоставляется не больше 3 минут.

10. По окончании обмена репликами председатель комиссии объявляет открытое голосование (вопрос, поставленный на голосование, должен быть сформулирован с учётом того, что результаты слушаний носят рекомендательный характер), подводит итог публичных слушаний, объявляет дату изготовления протокола слушаний. Протокол изготавливается не позднее чем через 5 дней после проведения слушаний.

11. Председатель комиссии вправе по собственной инициативе, по ходатайству участников вынести на голосование дополнительные вопросы, непосредственно связанные с предметом публичных слушаний.

12. Протокол публичных слушаний ведётся одним из членов комиссии. При необходимости для изготовления протокола ведётся стенограмма.

13. Списки участников публичных слушаний ведутся членами комиссии.

Статья 22. Результаты публичных слушаний

1. Результаты публичных слушаний оформляются заключением, которое должно содержать: формулировку вопроса, вынесенного на публичные слушания, дату проведения, текст рекомендации (предложения), подписи председателя и членов комиссии.

2. К заключению прилагаются протокол публичных слушаний, подписанный председателем комиссии и её членами, списки участников, выступающих, а также принесённых замечаний, предложений, поправок.

3. Документы, указанные в пункте 2, передаются на хранение в совет депутатов. Копии документов предоставляется по требованию любым заинтересованным лицам.

4. Заключение по результатам публичных слушаний подлежит опубликованию в официальном печатном издании и на официальном сайте муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области в сети «Интернет» не позднее 10 дней со дня проведения публичных слушаний.

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 23. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утверждённая документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утверждённых генеральных планов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утверждённых и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая, после утверждения в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 24. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области,

физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральным планам муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 25. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Глава администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 5 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области направляет проект соответствующих предложений в совет депутатов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

2. Изменения частей II и III Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Изменения статей 38,39 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ГЛАВА 7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путём выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, Выборгского района Ленинградской области.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утверждённая в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд,
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог местного значения в границах населённых пунктов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определённых в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области, муниципальными правовыми актами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть

осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка, письменно уведомлен об этом органом.

Статья 27. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путём установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 28. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

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

Статья 29. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 30 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный

перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 31 настоящих Правил.

Статья 30. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

4) иные определённые законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определённым законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определённом 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 с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

9. В границах муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области разрешение на строительство выдаётся специально уполномоченным сотрудником отдела по управлению имуществом муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области (Выборгского района, в случае передачи госполномочий).

10. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции

проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, с учётом строительных норм и правил. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 31. Строительство, реконструкция объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости

прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведётся учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утверждённой застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведётся учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приёмка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приёмки застройщик (заказчик) подписывает акт приёмки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приёмки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами договора акта приёмки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приёмки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ГЛАВА 8. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 32. Полномочия органов исполнительной власти в части соблюдения настоящих Правил

1. В соответствии с законодательством, иными муниципальными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области;
- администрация Выборгского района Ленинградской области;
- органы государственного контроля.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области входят:

- подготовка для совета депутатов муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путём внесения в них изменений;
- содействие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии с настоящими Правилами;
- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам её деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- ведение карты градостроительного зонирования муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

4. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный государственный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в

соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Статья 33. Ответственность за нарушения Правил

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

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

Статья 34. Карта градостроительного зонирования

Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам

Статья 36. Схема границ действия предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 37. Градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 37.1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки для территории муниципального образования «Светогорское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области (далее Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

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

- минимальная площадь земельных участков;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический,

мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

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

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

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

- минимальная доля озеленённой территории земельных участков;

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

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

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

- максимальная высота ограждений и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой зоны.

Статья 37.2. Общие требования к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Размещение условно разрешённых видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешённый вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешённых видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешённых видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешённого использования в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных

и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

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

5. Отнесение к основным или условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешённых видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией при администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

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

Статья 37.3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в

соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

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

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

Статья 37.4. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 37.5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон с кодовым обозначением ТЖ-1 и ТЖ-2.

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

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряжённых и отделённых территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешённого использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещённости, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

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

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряжённых земельных участков, по границам земельных участков, отделённых территориями общего пользования, или по

границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешённого использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещённости, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

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

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 37.6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 37.7. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков

1. К озеленённой территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твёрдым покрытием и при этом покрыты зелёными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озеленённая территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озеленённая территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озеленённой территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озеленённая территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озеленённой территории земельного участка.

4. Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков на территории всех зон приведена в таблице 36.7.1.

Таблица 37.7.1.

Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3
1	Многоквартирные жилые дома*	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зелёные насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

	специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	
--	---	--

* - нормативная минимальная площадь озеленённой территории в квартале складывается из площади зелёных насаждений общего пользования и площадей озеленённых территорий на земельных участках.

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

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

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 37.8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учётом:

- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешённого использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений на территории с кодовым обозначением ТЖ-1 - ТЖ-3 определяется градостроительным регламентом территориальных зон, указанных на схеме границ действия предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства с учётом ограничений указанных в тексте градостроительных регламентов.

Статья 37.9. Минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 37.9.1.

Таблица 37.9.1.

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

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	0,16-0,75 машино-мест на одну квартиру в зависимости от уровня комфортности жилого дома (для временного хранения) 0,8-2,9 машино-мест на 100 м ² общей площади квартир – расчётное число машино-мест в зависимости от категории жилого фонда
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	По заданию на проектирование, но не менее 2 машино-мест на объект
4	Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	21-29** машино-мест на 100 работающих
5	Гостиницы	11-15** машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Предприятия бытового обслуживания	14-19** машино-мест на 30 м ² общей площади
7	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	21-29** машино-мест на 100 мест или одновременных посетителей
8	Объекты административной-общественной деятельности, кредитно-финансовые и юридические учреждения	28-38** машино-мест на 100 работающих
9	Объекты физической культуры и спорта	4-6** машино-мест на 100 мест
10	Больницы	7 -10** машино-мест на 100 коек
11	Торговые центры, универмаги, с площадью торговых залов более 200 м ²	10-13** машино-мест на 100 м ² торговой площади
12	Рынки	35- 48** машино-мест на 50 торговых мест

13	Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	21- 29** машино-мест на 100 мест
14	Вокзалы всех видов транспорта	21-29** машино-мест на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час пик
15	Пляжи и парки в зонах отдыха	28-38** машино-мест на 100 одновременных посетителей
16	Лесопарки и заповедники	14-19** машино-мест на 100 одновременных посетителей
17	Базы кратковременного отдыха	21-29** машино-мест на 100 одновременных посетителей
18	Береговые базы маломерного флота	21-29** машино-мест на 100 одновременных посетителей
19	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	7-10** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала
20	Гостиницы (туристские и курортные)	21-29** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала
21	Мотели и кемпинги	По расчётной вместимости
22	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	14-19** на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала
	Садоводческие, огороднические, дачные объединения	1 машино-место на личный участок 14-19** машино-мест на 10 участков для гостевых стоянок при въезде на территорию объединения

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

** - меньшее значение количества машино-мест указано на 2015год, большее на 2025год.

Примечания:

1. Приобъектные стоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка на расстоянии не менее 25 м при вместимости автостоянки менее 10 машино-мест и 50 м при вместимости автостоянки от 11 машино-мест и более.

2. При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15 %.

3. Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.

4. В населенных пунктах – центрах туризма следует предусматривать стоянки автобусов и легковых автомобилей, принадлежащих туристам, число которых определяется расчетом. Указанные стоянки должны быть размещены с учетом обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 м от них и не нарушать целостный характер исторической среды.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 37.9.1., минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 37.9.1.

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

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде: капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных); открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для многоквартирных жилых домов – в пределах пешеходной доступности 250-300 м, но не более 800 м;

на территории коттеджной застройки не более 200 м;

для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

для прочих – на примыкающих земельных участках.

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

6. Площадки для временной стоянки автотранспорта на территории дворов жилых зданий определяются из расчета 2,0 м²/чел.

7. При устройстве открытой автостоянки для парковки легковых автомобилей на отдельном участке ее размеры определяются средней площадью, занимаемой одним автомобилем, с учетом ширины разрывов и проездов.

Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства следует принимать на одно машино-место, м²:

- автобусов – 40;

- грузовых автомобилей – 40;

- легковых автомобилей – 25 (22,5)¹;

- велосипедов – 0,9.

Минимальные размеры 1 машино-места рекомендуется принимать, м:

- для автобусов и автопоездов – 3×20;

- для грузовых автомобилей – 3×10;

- для легковых автомобилей – 2,5×5.

8. На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях – не далее 100 м, следует выделять до 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.

На автомобильных стоянках при специализированных зданиях и сооружениях для инвалидов следует выделять для личных автомобилей инвалидов не менее 20 % мест, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных и восстановлении опорно-двигательных функций, – не менее 30 % мест.

¹ В скобках – при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.

Статья 37.10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

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

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

Статья 37.11. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино - мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 37.10. настоящих Правил для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

2. Площадь машино - мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учётом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

Статья 37.12. Максимальная высота ограждений земельных участков и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метра;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метра;

между соседними участками застройки - 1,8 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

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

4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

5. Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 метра;

вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

Статья 37.13. Градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 37.13.1. Перечень территориальных зон.

Кодовое обозначение территориальных зон	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
ТЖ-1.1 ТЖ-1.2	Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания Зона индивидуальной жилой застройки сезонного проживания
ТЖ-2	Зона малоэтажной жилой застройки (2-3 этажа)
ТЖ-3 ТЖ-4	Зона среднеэтажной жилой застройки (3-5 этажей) Зона многоэтажной жилой застройки
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ТД-1	Общественно-деловая зона
ТД-2	Зона учреждений школьного и дошкольного образования
ТД-3	Зона спортивных сооружений
	ЗОНА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
ТЗ	Зона здравоохранения
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
ТП-1	Производственная зона с размещением объектов I-II классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки
ТП-2	Производственная зона с размещением объектов III-IV классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки
КС	Коммунально-складская зона

	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ТИ	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ТУ	Улично-дорожная сеть
ТТ-1	Зона объектов автомобильного транспорта
ТТ-2	Зона объектов железнодорожного транспорта
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ТР-1	Зона городских лесов
ТР-2	Зона скверов, парков, городских садов
ТР-3	Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ТС-1	Зона кладбищ и крематориев
ТС-2	Зона озеленения специального назначения
	ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
ТВ-1	Зона военных объектов и иных режимных территорий
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТСХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
ТСХ-2	Зона крестьянских фермерских хозяйств
ТСХ-3	Зона садоводств
ТО	Зона открытых пространств
	ЗОНЫ АКВАТОРИЙ
ТГА-2	Зона городских акваторий

Статья 37.13.2. Перечень объектов капитального строительства по функциональному назначению.

1. Жилые здания

- Индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками
- Индивидуальные жилые дома усадебного (коттеджного) типа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с приквартирными земельными участками
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Многоквартирные жилые дома малой этажности в 1-3 этажа

- Многоквартирные жилые дома средней этажности в 4-6 этажей
- Многоквартирные многоэтажные жилые дома до 12 этажей
- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 12 этажей
- Жилые дома для обслуживающего персонала
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Садовые и дачные дома
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

2. Организации, учреждения, управления

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы
- Представительства
- Судебные и юридические органы

3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

4. Кредитно-финансовые учреждения

- Банки, биржи
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты

5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны
- Научно-производственные центры
- Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы

6. Учреждения народного образования

- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
 - Общеобразовательные школы
 - Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи
 - Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Школы-интернаты
 - Школы-интернаты
 - Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Школы искусств

- Музыкальные школы
 - Художественные школы
 - Хореографические школы
 - Театральные школы
 - Станции юных техников (натуралистов, туристов)
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими
 - Высшие учебные заведения

7. Учреждения здравоохранения

- Стационары
 - Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических)
 - Дневные стационары
 - Дома сестринского ухода
 - Диспансеры со стационаром
 - Родильные дома
- Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические)
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения
 - Поликлиники
 - Диагностические центры без стационара
 - Диспансеры
 - Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты
 - Стоматологические кабинеты
 - Станции скорой помощи
 - Станции и подстанции скорой медицинской помощи
 - Травмпункты
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи

8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма

- Санатории (без туберкулезных)
- Санатории-профилактории
- Дома отдыха, пансионаты
- Базы отдыха предприятий, организаций
- Курортные гостиницы
- Туристские базы
- Мотели
- Кемпинги
- Гостиницы
- Информационные туристические центры

9. Учреждения социальной защиты

- Учреждения социальной защиты
 - Центры социального обслуживания населения

- Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин
- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей
- Центры социальной помощи семье и детям
- Детские дома-интернаты
- Дома ребенка (малютки)
- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов
- Дома-интернаты для детей-инвалидов
- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)
- Психоневрологические интернаты
- Специальные учреждения социальной защиты
 - Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства
 - Ночлежные дома для бездомных
 - Центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы
 - Социально-реабилитационные центры для подростков

10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения

- Спортивно-зрелищные сооружения
 - Стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
 - Универсальные спортивно-зрелищные залы
 - Ледовый дворец
 - Многофункциональный дворец спорта
 - Крытые стадионы
 - Плавательные бассейны городского значения
 - Спортивные залы городского значения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
 - Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
 - Спортивно-оздоровительные комплексы
 - Спортивные площадки
 - Катки
 - Хоккейные площадки
 - Плавательные бассейны
 - Спортивные залы
 - Детские и юношеские спортивные школы
 - Теннисные корты
 - Роллердром
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах
 - Лодочные станции
 - Эллинги
 - Яхт-клуб
 - Гольф-клуб
 - Лыжные спортивные базы
 - Водноспортивные базы
 - Конноспортивные школы
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения
 - Аквапарк
 - Автодром
 - Мотодром

- Велотрек
- Ипподром
- Картингдром
- Сноуборд
- Ролледром

11. Учреждения культуры и искусства

- Учреждения культуры и искусства городского значения
 - Кинотеатры
 - Филармонии концертные залы
 - Театры
 - Цирки
 - Учреждения клубного типа городского значения (дворцы и дома культуры, клубы, центры культуры и пр.)
 - Библиотеки городского значения
 - Планетарий
 - Дома творческих союзов
 - Дворцы бракосочетания
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Цирки-шапито
- Открытые эстрады, танцевальные площадки
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Атракционы
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Зоопарки
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
 - Танцевальные залы, дискотеки
 - Театры, кинотеатры
 - Видеосалоны
 - Учреждения клубного типа по месту жительства
 - Клубы по интересам
 - Библиотеки по месту жительства
 - Музеи
 - Выставочные залы, галереи

12. Конфессиональные объекты

13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

- Магазины
 - Магазины промышленных товаров
 - Магазины продовольственных товаров
 - Магазины товаров первой необходимости
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
 - Рынки продовольственные крытые
 - Рынки продовольственные открытые
 - Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
 - Универмаги городского значения
 - Универмаги-прочие
 - Универсамы

- Торгово-выставочные комплексы
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Объекты бытового обслуживания
 - Комбинаты бытового обслуживания
 - Бани
 - Банно-оздоровительные комплексы
 - Приемные пункты прачечных и химчисток
 - Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
 - Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
 - Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
 - Рестораны
 - Столовые
 - Кафе, закусочные, бары и т. д.

14. Центральные предприятия связи

- Почтамт
- Центральный телеграф
- Центральный переговорный пункт

15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

- Фабрики-прачечные
- Прачечные самообслуживания
- Фабрики-химчистки
- Химчистки самообслуживания
- ЖКС

16. Прочие объекты

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
 - Отделения, участковые пункты милиции
 - Пожарные части
 - Пожарные депо
 - Ветлечебницы без содержания животных
 - Ветлечебницы с содержанием животных
 - Детские площадки, площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак
 - Хозяйственные площадки

17. Сооружения для хранения транспортных средств

- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные

- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа
- Боксового типа для инвалидов
- Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля
- Автостоянки многоуровневые для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

18. Предприятия автосервиса

- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки
- Автосалоны

19. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов опасности
 - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
 - Лесная и деревообрабатывающая промышленность
 - Текстильные производства и производства легкой промышленности
 - Строительная промышленность
 - Обработка животных продуктов
 - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
 - Микробиологическая промышленность
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности
 - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
 - Лесная и деревообрабатывающая промышленность
 - Текстильные производства и производства легкой промышленности
 - Строительная промышленность
 - Обработка животных продуктов
 - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
 - Микробиологическая промышленность
- Объекты складского назначения II-III классов опасности
- Объекты складского назначения IV-V классов опасности
- Оптовые базы и склады
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лабораторий, связанные с обслуживанием предприятий
 - Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
 - Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
 - Сооружения и коммуникации водного транспорта
 - Объекты обслуживания судов
 - Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
- Рекультивация территории

20. Природно-рекреационные территории

- Городские парки

- Скверы, сады, бульвары
- Городские лесопарки
- Оранжереи, питомники
- Ботанические сады
- Зимние сады
- Специализированные парки
- Пляжи
- Инфраструктура для отдыха
 - Места для пикников, костров
 - Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
 - Водные спасательные станции

21. Озеленение специального назначения

22. Объекты сельскохозяйственного назначения

- Сады, огороды, палисадники
- Пашни, сенокосы, пастбища
- Сельскохозяйственные здания и сооружения
- Сельскохозяйственные объекты
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных

23. Объекты ритуального назначения

- Захоронения
- Колумбарии
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Бюро-магазины похоронного обслуживания
- Крематории

24. Режимные объекты

- Тюрьмы
- Военные объекты

25. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизация и т.д.)
- Улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации
- Железные дороги
- Объекты и предприятия связи
 - Почтовые отделения
 - Телеграф
 - Переговорные пункты
 - Автоматические телефонные станции
 - Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)
- Зеленые насаждения
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Общественные туалеты (в зависимости от типа)

- Объекты санитарной очистки территории

Статья 37.13.3. Перечень временных объектов, строений и сооружений по функциональному назначению.

26. Объекты торговли:

- торговые комплексы
- нестационарные рынки (мини-рынки)
- стационарные лотки
- киоски
- летние кафе

27. Объекты транспортной инфраструктуры:

- металлические гаражи
- открытые автостоянки
- остановочные комплексы
- эллинги

28. а также объекты различного функционального назначения:

- сезонные обслуживающие объекты
- склады
- павильоны
- палатки
- навесы
- шатры
- общественные туалеты (в зависимости от типа)

Статья 37.13.4. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешённым видам и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 36 настоящих Правил, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

При проектировании и строительстве жилых зданий должны быть предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с действующим законодательством.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА ТЖ-1.1 - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

Зона предназначена для размещения низкоплотной индивидуальной жилой застройки, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Территориальная зона ТЖ1-1. Градостроительный регламент жилой зоны жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных), с земельными участками не менее 600 кв. м с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры).

1. Цели выделения зоны – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) и (или) блокированные жилые дома; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешённого использования:

размещение индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома

размещение блокированного двухквартирного жилого дома размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)

размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)

размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:

размещение жилищно-эксплуатационных служб (*) (**)

размещение объектов розничной торговли (*) (**)

размещение объектов общественного питания (*) (**)

размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) (**)

размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*) (**)

размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*) (**)

размещение объектов охраны общественного порядка (*)

размещение финансово-кредитных объектов (*) (**)

размещение объектов страхования (*) (**)

размещение объектов пенсионного обеспечения (*) (**)

размещение объектов связи (*) (**)

размещение садов, скверов, бульваров

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования:

размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)

размещение объектов социального обеспечения (*)

размещение религиозных объектов (*)

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:

размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (*)

размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)

размещение подземных и надземных пешеходных переходов (*)

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станции) (*)

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основного и вспомогательных видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1-2 автомобиля;

встроенно-пристроенные помещения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

эллинги для лодок;

сарай для хранения инвентаря и (или) дров;

теплицы, оранжереи;

сады, огороды, палисадники;

строения для содержания животных и птицы в соответствии с параметрами, приведёнными в приложении № 1 к настоящим правилам (для участков площадью 1000 кв. м и более);

скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, резервуары для хранения воды;

индивидуальные бани (при условии канализования), надворные туалеты;

пруды, бассейны;

площадки детские, спортивные, для отдыха;

площадки для мусора;

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства иных видов разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома – 600 квадратных метров;

для размещения блокированного двухквартирного жилого дома – 1200 кв. м (по 600 кв. м на каждую квартиру);

для размещения объектов иных видов разрешённого использования – в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) максимальный коэффициент плотности застройки $K_{пз} = 0,6$;

максимальный коэффициент застройки $K_3 = 30\%$;

Коэффициент застройки (K_3) - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

Коэффициент плотности застройки ($K_{пз}$) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии brandмауэрных стен) - 0 метров;

в иных случаях - 3 метра;

основного строения от красной линии улиц - 5 метров, от красной линии проездов – 3 метра, в отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов – 5 метров;

размещение хозяйственных построек, за исключением отдельно стоящих гаражей, со стороны улиц не допускается

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 2 этажа, включая мансардный этаж;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений:

основного строения – 10 метров,

максимальная высота хозяйственных построек – 7 метров в коньке при скатной крыше, при плоской крыше – 4 метра

для иных видов разрешённого использования земельного участка и объектов капитального строительства на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьёй 37.8 настоящих Правил;

6) минимальная общая площадь жилого дома – 50 кв.м;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования), включая объекты условно разрешённых видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

8) максимальная ширина земельного участка по красной линии - не более 40 метров;

9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V;

10) минимальные размеры озеленённой территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

11) минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих правил.

12) минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

14) общая площадь земельного участка, предназначенная для хранения индивидуального автотранспорта на участках, отведённых для строительства жилого дома, не должна превышать 5% от площади участка;

15) максимальная площадь строений для содержания домашних животных не должна превышать 5% от площади участка;

16) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 1200 кв. м;

17) максимальная высота ограждений земельных участков и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьёй 37.12 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТЖ-1.2 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СЕЗОННОГО ПРОЖИВАНИЯ

Территориальная зона ТЖ-1.2. Градостроительный регламент жилой зоны коллективных садоводств с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

Цели выделения зоны:

- развитие существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания;
- формирование условий для возможности круглогодичного проживания.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

для размещения дач
для садоводства
для огородничества
для размещения объектов общественного питания (*) (**) [\(*\)](#) [\(**\)](#)
для размещения объектов бытового обслуживания, включая бани (*) (**) [\(*\)](#) [\(**\)](#)
для размещения садов, скверов, бульваров
для размещения объектов охраны общественного порядка(*)
для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

- для размещения распределительных пунктов подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки центральных и индивидуальных тепловых пунктов
- для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
- для размещения повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
- для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
- для размещения канализационных насосных станций
- для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
- для размещения газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

- для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы
- для размещения объектов розничной торговли (*) [\(*\)](#)
- для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*) [\(*\)](#)
- для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) [\(*\)](#)
- для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) [\(*\)](#)
- для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*) [\(*\)](#)
- для размещения религиозных объектов (*) [\(*\)](#)
- для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (*) [\(*\)](#)
- для размещения финансово-кредитных объектов (*) [\(*\)](#)
- для размещения объектов страхования (*) [\(*\)](#)
- для размещения объектов связи (*) [\(*\)](#)
- для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*) [\(*\)](#)
- для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*) [\(*\)](#)

3. Объекты видов использования, отмеченных в [пункте 2](#) настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к

красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в [пункте 2](#) настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения дач и для садоводства - 600 квадратных метров;

для огородничества - 100 квадратных метров;

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 400 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешённого использования – в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

в иных случаях - 3 метра;

3) минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии: 6 метров;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил.

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 2 этажа (1 этаж и мансарда);

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования), включая объекты условно разрешённых видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

7) максимальная ширина земельного участка по красной линии - не более 40 метров;

8) максимальный процент застройки участка - 15%;

10) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V;

11) минимальные размеры озеленённой территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

12) минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих правил.

13) минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

14) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

15) максимальная высота ограждений земельных участков и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

7. Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные по отношению к установленным настоящим разделом Правил ограничения в части предельных параметров разрешённого строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА ТЖ-2 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА)

Территориальная зона ТЖ-2. Градостроительный регламент зоны смешанной малоэтажной и индивидуальной жилой застройки с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры).

1. Цели выделения зоны: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной малоэтажной жилой застройки; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования:

размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов) малой этажности (до трёх этажей)

размещение индивидуального жилого дома отдельно стоящего и (или) блокированного

размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)

размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)

размещение объектов социального обеспечения (*)

размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

размещение жилищно-эксплуатационных служб (**)

размещение объектов розничной торговли (*) (**)

размещение объектов общественного питания (*) (**)

размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)

размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей

размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)

размещение объектов охраны общественного порядка

размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)

размещение финансово-кредитных объектов (*) (**)

размещение объектов страхования (*) (**)

размещение объектов пенсионного обеспечения (*) (**)

размещение объектов связи (*) (**)

размещение садов, скверов, бульваров

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

размещение агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок - модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования:

размещение религиозных объектов (*)

размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)

размещение многоэтажных и подземных гаражей

размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)

размещение гостиниц (*)

размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)

размещение подземных и надземных пешеходных переходов (*)

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станции) (*)

размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

а) для индивидуальных жилых домов

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основного и вспомогательных видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1-2 автомобиля;

встроенно-пристроенные помещения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

эллинги для лодок;

сарай для хранения инвентаря и (или) дров;

теплицы, оранжереи;

сады, огороды, палисадники;

скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, резервуары для хранения воды;

индивидуальные бани (при условии канализования), надворные туалеты;

пруды, бассейны;

площадки детские, спортивные, для отдыха;

площадки для мусора;

б) для объектов капитального строительства иных видов разрешённого использования земельных участков - определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения многоквартирных жилых домов и объектов иных видов

разрешённого использования земельных участков - рассчитывается в

соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил и Региональных нормативов

градостроительного проектирования Ленинградской области;

Отводимый под строительство многоквартирного жилого здания земельный

участок должен предусматривать возможность организации придомовой

территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок

**отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок
автотранспорта, зеленых насаждений.**

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для временной стоянки (парковки) автотранспорта	2,0

- б) для индивидуальных отдельно стоящих жилых домов – 600 кв. м;
в) для домов блокированной застройки 400 кв. м;
- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами – не более 1,0;
индивидуальными жилыми домами - не более 0,6;
- 3) максимальный процент застройки земельного участка под размещение индивидуального жилого дома – 30%;
- 4) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального отдельно стоящего и (или) блокированного жилого дома – 800 кв. м;
- 5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
- в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии brandmaуэрных стен) - 0 метров;
 - в иных случаях:
 - 3м - для основного строения,
 - не менее 3 м и не менее высоты строения в верхней точке – для бань, автостоянок и др.
 - основного строения от красной линии улиц - 5 метров, от красной линии проездов – 3м, в отдельных случаях допускается размещение жилых домов по сложившейся линии застройки,
 - хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов – 5 метров;
 - размещение хозяйственных построек, за исключением отдельно стоящих гаражей, со стороны улиц не допускается;
 - хозяйственные постройки должны отстоять от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м;
 - для объектов иных видов разрешённого использования устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;
- б) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;
- 7) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;
- 8) максимальное количество жилых блоков для домов блокированной застройки - 4 жилых блока;
- 9) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьёй 37.8 настоящих Правил;
- 10) максимальная высота зданий, строений сооружений на территории - 15,0 м;

максимальная высота индивидуальных жилых домов (отдельно стоящих и блокированных) – 11м;

максимальная высота хозяйственных построек в коньке – 7 метров, при плоской крыше – 4 метра;

11) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешённым видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешённый вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

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

12) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил; При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

13) минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

14) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

15) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

16) максимальная высота и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37.12 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТЖ-3 ЗОНА СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (3-5 ЭТАЖЕЙ)

Территориальная зона ТЖ-3. Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных многоквартирных жилых домов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного среднеэтажного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; развитие объектов общественно-деловой застройки в

соответствующих среде формам и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешённого использования:

размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)

размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)

размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)

размещение объектов социального обеспечения (*)

размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

размещение объектов общественного питания (*) (**)

размещение жилищно-эксплуатационных служб (**)

размещение объектов розничной торговли (*) (**)

размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)

размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей

размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.п. объекты) (*)

размещение объектов охраны общественного порядка

размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)

размещение объектов страхования (*) (**)

размещение объектов пенсионного обеспечения (*) (**)

размещение объектов связи (*) (**)

размещение садов, скверов, бульваров

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

размещение агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

размещение многоэтажных и подземных гаражей
размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)
размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению
(*)

размещение религиозных объектов (*)

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)

размещение финансово-кредитных объектов (*) (**)

размещение гостиниц (*)

размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)

размещение подземных и надземных пешеходных переходов (*)

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)

размещение стоянок городского транспорта (ведомственного экскурсионного транспорта, такси) (*)

размещение спортивных клубов

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьёй 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения многоквартирных жилых домов и объектов иных видов разрешённого использования земельных участков - рассчитывается в соответствии со статьёй 37.4 настоящих Правил и Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области;

Отводимый под строительство многоквартирного жилого здания земельный

участок должен предусматривать возможность организации придомовой

территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок

отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок

автотранспорта, зеленых насаждений.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для временной стоянки (парковки) автотранспорта	2,0

2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории: для участков среднеэтажной жилой застройки –1,20;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 36.5 настоящих Правил;

4) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 36.6 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков -5;

При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале.

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешённым видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешённый вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

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

8) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37.12 настоящих Правил;

13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37.12 настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст.38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТЖ-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Территориальная зона ТЖ-3. Градостроительный регламент жилой зоны многоквартирных жилых домов этажностью до 12 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

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

Основные виды разрешенного использования

Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)

Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)

Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)

Размещение объектов социального обеспечения (*)

Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

Размещение жилищно-эксплуатационных служб (**)

Размещение объектов розничной торговли (*) (**)

Размещение объектов общественного питания (*) (**)

Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)

Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей

Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.п. объекты) (*)

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)

Размещение объектов страхования (*) (**)

Размещение объектов пенсионного обеспечения (*) (**)

Размещение объектов связи (*) (**)
Размещение садов, скверов, бульваров
Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок - модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

Размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)

Размещение религиозных объектов (*)

Размещение многоэтажных и подземных гаражей

Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

Размещение медицинских лабораторий, подстанций скорой помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)

Размещение финансово-кредитных объектов (*) (**)

Размещение гостиниц (*)

Размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)

Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (*)

Размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)

Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)

Размещение спортивных клубов

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей

статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков рассчитывается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил и требованиями Региональных нормативов градостроительного зонирования Ленинградской области;

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

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице

Площадки	Удельные размеры площадок, м²/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для временной стоянки (парковки) автотранспорта	2,0

2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории: - для участков многоэтажной жилой застройки до 12 этажей - 1,7;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

4) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков 12;

7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил – не более 42 м.

8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

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

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

11) минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

14) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37.12 настоящих Правил;

15) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37.12 настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38,39 Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТД-3 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

Территориальная зона ТД-3. Градостроительный регламент общественно- деловой зоны размещения объектов здравоохранения, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры).

1. Цель выделения зоны – создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования:

размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению
размещение амбулаторно-поликлинических учреждений

размещение медицинских лабораторий, подстанций скорой помощи, городских аптек, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов размещение объектов учебных заведений медицинского направления

размещение объектов социального обеспечения

размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
размещение объектов начального профессионального образования

размещение объектов среднего специального образования

размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) размещение объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме зоопарков, ботанических садов размещение государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения размещение объектов охраны общественного порядка размещение объектов науки размещение финансово-кредитных объектов

размещение объектов страхования

размещение объектов пенсионного обеспечения

размещение объектов связи размещение садов, скверов, бульваров

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций размещение многоэтажных и подземных гаражей

размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)

размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение размещение

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений размещение канализационных насосных станций размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)

размещение объектов общественного питания размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) размещение больничных учреждений со специальными требованиями к размещению (типа инфекционных и т.п.)

размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений размещение религиозных объектов размещение гостиниц размещение подземных и надземных пешеходных переходов

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 39.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.4 настоящих Правил и требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области;

1) для учреждений здравоохранения стационарного типа – рассчитывается с учётом нормативной мощности исходя из нормы:

- до 50 коек - 300 м² на 1 койку;
- от 50 до 100 коек - 200 м² на 1 койку;
- от 100 до 200 коек - 140 м² на 1 койку;
- от 200 до 400 коек - 100 м² на 1 койку;
- от 400 до 800 коек - 80 м² на 1 койку;
- свыше 800 коек - 60 м² на 1 койку;

2) поликлиник – 0,1 га на 1000 посещений в смену, но не менее 0,3 га;

3) амбулаторий – 0,1 га на 1000 посещений в смену, но не менее 0,2 га;

4) для отдельно стоящих аптек – 0,2 га;

5) для станции скорой помощи – из расчёта 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,10 га;

6) для фельдшерско-акушерских пунктов – 0,2 га;

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в границах территориальной зоны – 15м;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 5 этажей;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

8) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 39.7.1 статьи 39.7 настоящих Правил.

9) минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.10 Правил; 10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.11 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 40, 41 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Параметры общественно-деловой застройки определяются в соответствии со СНиП 2.07.01- 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другими действующими нормативными документами.

ТД-1 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная зона административных учреждений, объектов обслуживания населения и торговли 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 разрешённого использования недвижимости.

Территориальная зона ТД-1. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны: развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для соответствующих среде форм; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования
размещение жилищно-эксплуатационных служб

размещение объектов розничной торговли
размещение объектов оптовой торговли
размещение объектов общественного питания
размещение объектов бытового обслуживания (включая бани)
Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
размещение начального профессионального, и средних специальных учебных заведений
размещение амбулаторно-поликлинических учреждений
размещение подстанций скорой помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
размещение объектов социальной помощи семье и детям, реабилитационных центров
размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
размещение объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
размещение религиозных объектов
размещение государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
размещение объектов охраны общественного порядка
размещение административно-управленческих организаций, суда, прокуратуры
размещение финансово-кредитных объектов
размещение жилищно-коммунальных служб
размещение гостиниц
размещение коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)
размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес - центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
размещение объектов связи
размещение садов, скверов, бульваров
размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков
размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
размещение пожарных депо
размещение агентств по обслуживанию пассажиров
размещение многоэтажных и подземных гаражей
размещение гаражей для автотранспорта инвалидов
размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)
размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, том числе:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок - модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

размещение спортивных клубов

Условно разрешённые виды использования

размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)

размещение электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час

размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)

размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

размещение больничных учреждений

размещение крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи

размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов

размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов

размещение подземных и надземных пешеходных переходов (*)

размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса) (*)

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станции) (*)

размещение причалов и стоянок водного транспорта

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаются следующие:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

7) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 20 % от территории земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.8 настоящих Правил;

9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТД-2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ ШКОЛЬНОГО И ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Территориальная зона ТД-2. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны размещения образовательных учреждений с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры).

1. Цели выделения зоны – создание правовых условий для функционирования, развития учреждений дошкольного, начального общего и среднего общего образования на основе существующих и вновь формируемых специализированных зон; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты детских дошкольных учреждений.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

размещение объектов детских дошкольных учреждений,
размещение объектов начального и среднего общего образования, лицеев, гимназий,

размещение школ-интернатов,

размещение объектов начального профессионального образования

размещение объектов среднего специального образования

размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)

размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)

размещение объектов социального обеспечения (*)

размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

размещение объектов общественного питания (*) (**)

размещение жилищно-эксплуатационных служб (**)

размещение объектов розничной торговли (*) (**)

размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)

размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей

размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.п. объекты) (*)

размещение объектов охраны общественного порядка

размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)

размещение объектов страхования (*) (**)

размещение объектов пенсионного обеспечения (*) (**)

размещение объектов связи (*) (**)

размещение садов, скверов, бульваров

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

размещение агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

размещение объектов общественного питания (*) (**)

размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной медицинской помощи(*) (**)

размещение садов, скверов, бульваров

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и

локальных очистных сооружений
размещение канализационных насосных станций
размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

(*) размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению

размещение религиозных объектов (*)

размещение многоэтажных и подземных гаражей

размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области:

а) для детских дошкольных учреждений

- 40 м² на одно место при вместимости до 100 мест,
- 35 м² на одно место при вместимости более 100 мест,
- 30 м² на одно место в комплексе организаций свыше 500 мест;

б) для общеобразовательных школ, лицей, гимназии при вместимости:

- до 400 мест - 50 м² на одно место
- 400-500 мест - 60 м² на одно место
- 500-600 мест - 50 м² на одно место
- 600-800 мест - 40 м² на одно место
- 800-1100 мест - 33 м² на одно место
- 1100-1500 мест - 17 м² на одно место

(в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20%)

в) школ-интернатов при вместимости:

- 200-300 мест – 70 м² на одно место
- 300-500 мест – 65 м² на одно место
- 500 и более мест – 45 м² на одно место

г) средних специальных, профессионально-технических учебных заведений из расчёта:

- до 300 учащихся - 75 м² на 1 учащегося;
- от 300 до 900 - 50 м² на 1 учащегося;
- от 900 до 1600 - 30 м² на 1 учащегося;

для иных объектов капитального строительства - в соответствии со статьёй 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений:

- не менее 25 метров от красных линий,

- по условиям инсоляции, освещённости и противопожарным требованиям от границ сопряжённых земельных участков;

б) для зданий, строений, сооружений иных видов разрешённого использования - в соответствии со ст. 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений:

для детских дошкольных учреждений – 2 этажа, в условиях уплотнения жилой застройки и недостатка площадей, а также при строительстве на земельных участках со сложным рельефом допускается строительство в три этажа,

для общеобразовательных учреждений и интернатов – 3 этажа,

для учреждений начального профессионального образования – 4 этажа

на территории земельных участков иных объектов капитального строительства 5 этажей;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.8 настоящих Правил – 22 м;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, внешкольных учреждений, учреждений среднего профессионального образования – 50% от территории земельного участка,

минимальная доля озелененных территорий для иных объектов устанавливается в соответствии со статьёй 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со ст. 37.9 настоящих Правил.

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьёй 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьёй 37.11 настоящих Правил;

12) минимальная высота ограждения земельного участка детских дошкольных учреждений и интернатов – 1,6 метра, школ – 1,5 м, вдоль ограждений высаживается полоса зелёных насаждений, внешкольных учреждений -1,2-1,5 м;

13) максимальная высота ограждений земельных участков иных объектов устанавливается в соответствии с СН 441-72* «Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений».

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с

законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст.38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТД-3 ЗОНА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Территориальная зона ТД-3. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - спортивных сооружений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны - сохранение и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой, спортом.

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

Основные виды разрешенного использования:

Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объекты) без трибун для зрителей

Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи

молодежный фитнес-центр (отдельно стоящий, встроенный, встроенно-пристроенный);

Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений

Для размещения причалов и стоянок водного транспорта

Для размещения спортивных клубов

Для размеще

Для размещения садов, скверов, бульваров

Для размещения парков

Для размещения объектов охраны общественного порядка

Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций
Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

Для размещения многоэтажных и подземных гаражей

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков – рассчитывается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил и требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;

6) максимальный процент застройки земельного участка – 40%;

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ЗОНА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

ТЗ ЗОНА ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также объектов инженерной инфраструктуры

Территориальная зона ТЗ. Градостроительный регламент зоны лечебно-оздоровительных учреждений с включением объектов социальной защиты и

инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

для размещения стационаров без специальных требований к размещению

для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений

для размещения станций (подстанций) скорой помощи

для размещения аптек

для размещения учреждений социальной защиты

для размещения объектов охраны общественного порядка

для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

для размещения садов, скверов, бульваров

для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта

для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

размещение пожарных частей

Условно разрешённые виды использования:

для размещения больничных учреждений со специальными требованиями к размещению (типа инфекционных и т.п.)

для размещения специальных учреждений социальной защиты

для размещения конфессиональных объектов

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков данный параметр не устанавливается;

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

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии СН 441-72* «Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений».

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих

Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ТП-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I-II КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса опасности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территориальная зона ТП-1. Градостроительный регламент многофункциональной зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры I-II класса опасности, а также объектов общественно-деловой застройки (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз I-II класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

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

Основные виды разрешенного использования

Размещение промышленных объектов I класса опасности с установлением санитарно-защитной зоны

Размещение промышленных предприятий II-V классов опасности с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны

Размещение коммунально-складских объектов II-V классов опасности с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны

Размещение производственно-лабораторных корпусов

Размещение офисов, административных служб

Размещение объектов складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств)

Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)

Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

Размещение общежитий, связанных с производством.

Размещение теплоэлектроцентралей, котельных тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанций (в том числе тяговых для электротранспорта) открытого типа

Размещение электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час

Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)

Размещение городских канализационных очистных сооружений

Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

Размещение газораспределительных станций и хранилищ газа

Размещение объектов розничной торговли

Размещение объектов оптовой торговли

Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных

Размещение питомников для бездомных животных

Размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)

Размещение объектов связи

Размещение антенных полей

Размещение объектов специального назначения кроме тюрем, исправительных колоний, антенных полей

Размещение кладбищ для домашних животных

Размещение мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов

Размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов

Размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов

Размещение объектов внутригородского транспорта

Размещение подземных и надземных пешеходных переходов

Размещение объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)

Размещение объектов внешнего автомобильного транспорта

Размещение объектов трубопроводного транспорта

Размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)

Размещение стоянок с гаражами боксового типа

Размещение многоэтажных и подземных гаражей

Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

Размещение стоянок внешнего грузового транспорта

Размещение причалов и стоянок водного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил.

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно подзоне), и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТП-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III-IV КЛАССА ОПАСНОСТИ

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

Территориальная зона ТП 2. Градостроительный регламент многофункциональной зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры III-IV класса опасности, а также объектов общественно-деловой застройки (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз III-IV класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешённого использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

размещение промышленных объектов III класса опасности с установлением санитарно-защитной зоны

размещение промышленных объектов IV, V класса опасности с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны

размещение коммунально-складских объектов III-V класса опасности

Размещение производственно-лабораторных корпусов

Размещение офисов, административных служб

Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)

Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта

размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

размещение распределительных пунктов и подстанций,

трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

размещение теплоэлектроцентралей, котельных тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, работающих на газовом и газомазутном топливе, электростанций (в том числе тяговых для электротранспорта) открытого типа

размещение электростанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час

размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)

размещение канализационных очистных сооружений производительностью

размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

размещение газораспределительных станций и хранилищ газа

размещение объектов розничной торговли

размещение объектов оптовой торговли

размещение предприятий общественного питания

размещение объектов парникового и тепличного хозяйства

размещение банно-прачечных комбинатов

размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных

размещение питомников для бездомных животных

размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)

размещение объектов связи

размещение антенных полей

размещение СИЗО, приёмников-распределителей

размещение кладбищ для домашних животных

размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов

размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов

размещение автопарков до 300 машин

размещение подземных и надземных пешеходных переходов

размещение объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)

размещение объектов внешнего автомобильного транспорта

размещение объектов трубопроводного транспорта

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)

размещение стоянок с гаражами боксового типа

размещение многоэтажных и подземных гаражей

размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

размещение стоянок внешнего грузового транспорта

размещение причалов и стоянок водного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

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

8) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно подзоне), и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

КС КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Зона предназначена для размещения коммунально- складских объектов II - V класса опасности, объектов необходимой транспортной и инженерной инфраструктуры и иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территориальная зона КС. Градостроительный регламент объектов коммунально- складского назначения II- V классов опасности (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов коммунальных предприятий и складских баз II - V классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума и загрязнения. В зоне допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание объектов различных видов разрешённого использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

размещение складских объектов различного профиля II-V класса опасности
теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления их в пищу и сырья

для производства пищевых продуктов, питомники растений для озеленения
промышленных территорий и санитарно-защитных зон
размещение объектов оптовой торговли
размещение жилищно-эксплуатационных объектов
аварийно-диспетчерских служб
размещение объектов охраны общественного порядка
размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения
(бизнес-центров отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных
ситуаций
административные, бытовые, вспомогательные здания и сооружения
гаражи и парки по техническому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей
размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
автозаправочные станции

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
размещение канализационных насосных станций
размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

автобусные парки
размещение объектов розничной торговли
размещение электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше
размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений
размещение объектов общественного питания
размещение объектов бытового обслуживания (включая бани)
размещение амбулаторно-поликлинических учреждений.
размещение ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных
размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
размещение объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов и др.)
размещение религиозных объектов

размещение государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения

размещение гостиниц

размещение объектов связи

размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов

размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов

размещение объектов внутригородского транспорта (за исключением подземных и надземных пешеходных переходов)

размещение подземных и надземных пешеходных переходов

размещение объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)

размещение объектов внешнего автомобильного транспорта

размещение объектов трубопроводного транспорта

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)

размещение стоянок с гаражами боксового типа

размещение многоэтажных и подземных гаражей

размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

размещение стоянок внешнего грузового транспорта

размещение причалов и стоянок водного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил, и не менее ;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков 3 этажа;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

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

8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.9 настоящих Правил;

9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.10 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТИ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ 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.

Территориальная зона ТИ-1. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов городской инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

размещение электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час

размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)

размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

размещение объектов охраны общественного порядка

размещение объектов связи

размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов

размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов

размещение объектов внутригородского транспорта (за исключением подземных и надземных пешеходных переходов)

размещение подземных и надземных пешеходных переходов

размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)

размещение многоэтажных и подземных гаражей

размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта

размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

размещение причалов и стоянок водного транспорта.

размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых

видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
размещение канализационных насосных станций
размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильоны шахт, скважин и т.д.)
размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

размещение городских канализационных очистных сооружений
размещение газораспределительных станций и хранилищ газа
размещение промышленных объектов
размещение складских объектов
размещение кладбищ для домашних животных
размещение мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов
размещение объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)
размещение объектов внешнего автомобильного транспорта
размещение автовокзалов
размещение объектов трубопроводного транспорта
размещение объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)
размещение стоянок с гаражами боксового типа

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных – 2 000 квадратных метров для складских объектов, для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается;

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

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТУ УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

Зона выделяется для размещения коммуникаций автомобильного транспорта, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Территориальная зона ТУ. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети населённых пунктов городских и сельских поселений – магистральные улицы общегородского и районного значения, поселковые дороги, главные улицы, улицы и дороги местного значения с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешённого использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – развитие системы улично-дорожной сети в населённых пунктах городских и сельских поселений.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования:

размещение магистральных улиц общегородского и районного значения, улиц и дорог местного значения;

резервирование территорий и строительство новых участков дорог, улиц, набережных, бульваров, проездов, строительство развязок, в том числе в разных уровнях, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;

размещение искусственных сооружений, мостов, путепроводов;

установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;

размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки;

прокладка линий общественного транспорта, обустройство остановок общественного транспорта;

размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;

размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;

размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;

прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;

размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;

на полосе между красной линией и линией застройки – газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);

размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешённого использования

прокладка инженерных коммуникаций;

размещение пешеходных переходов;

размещение рекламы (при соответствии специальным требованиям);

размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;

размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;

размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;

размещение временных некапитальных сооружений;

сохранение капитального фонда внутри красных линий;

размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение автомобильных моек при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

в коридорах основных поселковых дорог – размещение по согласованию уполномоченного структурного подразделения малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков;

размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей принимаются в соответствии с генеральным планом. Ширина в красных линиях для основных поселковых дорог – 20-40 м, улиц и дорог местного значения в городах – 20-40 м, сельских населённых пунктах – 15-25 м;

2) при размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;

3) при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40,60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25,40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м; для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений – 15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход- транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час - 8x40 м, 60 км/час – 10x50 м;

4) размещение устройств от транспортного шума предусматривается на участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 ДБА в ночное время и 65 ДБА в дневное время;

5) прокладку подземных инженерных сетей следует предусматривать: совмещенную в общих траншеях;

подземную прокладку тепловых сетей допускается принимать совместно со следующими инженерными сетями: в каналах – с водопроводами, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, мазутопроводами, контрольными кабелями, предназначенными для обслуживания тепловых сетей; в тоннелях – с водопроводами диаметром до 500 мм, кабелями связи, силовыми кабелями напряжением до 10 кВ, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, трубопроводами напорной канализации.

Для вспомогательных видов разрешенного использования

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 8) максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.9 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 37.10 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;
- 12) посадка защитных зеленых насаждений в соответствии с поперечными профилями;
- 13) прокладка инженерных коммуникаций в технических полосах озеленений, на основании поперечных профилей улиц и дорог.

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТТ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Территориальная зона ТТ-1. Градостроительный регламент зоны объектов автомобильного транспорта, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – развитие системы объектов автомобильного транспорта.
2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями. В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны ТТ - 1, входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления в соответствии с нормативными правовыми актами муниципального образования

«Выборгский район» Ленинградской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

Основные виды разрешенного использования

- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
- Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
- Размещение сооружений транспорта, связи, инженерной инфраструктуры в пределах «красных линий»
- Размещение остановочных пунктов общественного транспорта
- Размещение автовокзалов
- Размещение гаражей индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные)
- Размещение стоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные)
- Размещение гаражей городского автотранспорта
- Размещение стоянок внешнего грузового транспорта.
- Размещение автобаз, автоколонн грузового автотранспорта
- Размещение автобусных парков и автопарков
- Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
- Размещение объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)

Размещение станций технического обслуживания

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

Размещение пунктов технического осмотра

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 39.3 настоящих Правил.

5. К условно разрешенным видам использования на территории данной зоны также относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и технических регламентов.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 39.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 39.8 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39.11 настоящих Правил;

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 40, 41 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные

ТТ-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение размеров санитарно-защитных зон и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Территориальная зона ТТ-2. Градостроительный регламент зоны объектов железнодорожного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны - развитие объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города; развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

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

Основные виды разрешенного использования

железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);

станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения;

железнодорожные вокзалы;

служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение для эксплуатации, содержания и развития зоны железнодорожного транспорта (службы оформления и заказа билетов, информационные центры, справочные и рекламные агентства, пункты оказания первой медицинской помощи, пункты охраны общественного порядка, гостиницы);

Размещение складских объектов

Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение стоянок с гаражами боксового типа

Размещение многоэтажных и подземных гаражей

Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

Размещение стоянок внешнего грузового транспорта.

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций;

размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода;

пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями.

пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.

размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)

размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков – 10000 квадратных метров для складских объектов; для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается;

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ТР-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города лесными регламентами, на основе лесного законодательства.

Территориальная зона ТР-1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - городских лесов, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны: сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения лесных территорий; обустройство территории для отдыха населения.

2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны ТР-1, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями. В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

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

Основные виды разрешенного использования:

городских лесов
для природоохранных целей
размещение объектов охраны общественного порядка
размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования:

Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных

Размещение питомников для бездомных животных

Размещение пляжей

Размещение причалов и стоянок водного транспорта

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (территориальной зоны ТР-1 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 36.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно подзоне), и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТР-1 ЗОНА ЗЕЛЁНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, организации парков, скверов, бульваров, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Территориальная зона ТР-1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения – скверов, парков, садов, бульваров с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями. В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются.

3. В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования:

размещение садов, скверов, бульваров

размещение парков

для размещения пляжей

размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений

для размещения объектов водных видов спорта

размещение пунктов проката игрового и спортивного инвентаря

летние театры и эстрады, танцевальные площадки

размещение лодочных станций, пассажирских причалов, эллингов

размещение объектов общественного питания

летние театры и эстрады, танцевальные площадки

размещение общественных туалетов

для природно-заповедных целей

для природоохранных целей

размещение объектов охраны общественного порядка

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования:

размещение спортивных трасс

для размещения причалов и стоянок водного транспорта

размещение медпунктов и спасательных станций

размещение объектов административного, административно-хозяйственного назначения

размещение вспомогательных сооружений, инфраструктуры для отдыха

размещение религиозных объектов

размещение стоянок индивидуального автотранспорта

5. Вид использования «Для размещения религиозных объектов» допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

6. Максимальный процент застройки:

парков – 7% территории парка

садов и бульваров – 5% территории

застройка скверов запрещена

7. Максимальная высота зданий и сооружений необходимых для обслуживания посетителей и эксплуатации парков и садов – 6-8м, высота парковых сооружений не ограничивается.

8. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил, но только в форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

9. Площадь озеленённых территорий общего пользования – скверов, бульваров, садов, парков, размещаемых на территории сельского населённого пункта, следует принимать из расчёта 12 м²/чел. Площадь парка (сада) в сельских поселениях следует принимать не менее 2 га.

10. Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50 % от нормы озеленения на территории населенного пункта.

11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);

7) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил;

9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

ТР-2 ЗОНА СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ

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

Территориальная зона ТР-2. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения – скверов, парков, садов, бульваров с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями. В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются.

3. В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования:

размещение садов, скверов, бульваров

размещение парков

для размещения пляжей

размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений

для размещения объектов водных видов спорта

размещение пунктов проката игрового и спортивного инвентаря

летние театры и эстрады, танцевальные площадки

размещение лодочных станций, пассажирских причалов, эллингов

размещение объектов общественного питания

размещение объектов торговли

для природно-заповедных целей

для природоохранных целей

размещение объектов охраны общественного порядка

размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования:

размещение спортивных трасс

для размещения причалов и стоянок водного транспорта

размещение медпунктов и спасательных станций

размещение объектов административного, административно-хозяйственного назначения

размещение вспомогательных сооружений, инфраструктуры для отдыха

размещение религиозных объектов

размещение стоянок индивидуального автотранспорта

5. Вид использования «Для размещения религиозных объектов» допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

6. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3

настоящих Правил, но только в форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

7. Площадь общегородских озеленённых территорий общего пользования – скверов, бульваров, садов, парков, размещаемых на территории населённого пункта, следует принимать по таблице

Озелененные территории общего пользования	Площадь озелененных территорий, м ² /чел.		
	городского населенного пункта		сельского населенного пункта
	среднего	малого	
Общегородские	7	8 (10)*	12
Жилых районов	6	-	-

* В скобках приведены размеры для малых городских населенных пунктов с численностью населения до 20 тыс. чел.

Примечание: В средних и малых городских населенных пунктах, а также в сельских населенных пунктах, расположенных в окружении лесов, в прибрежных зонах рек и водоемов площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20 %.

10. Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50 % от нормы озеленения на территории населенного пункта.

11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается

- городских парков – 15 га;
- парков планировочных районов – 10 га;
- садов жилых зон – 3 га;
- скверов – 0,5 га.

Площадь парка (сада) в сельских поселениях следует принимать не менее 2 га.

Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать, не менее, размещаемых:

- по оси улиц – 18м;
- с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10 м.

Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.

2) Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

6) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

7) Максимальная высота зданий и сооружений, необходимых для обслуживания посетителей и эксплуатации парков и садов – 6-8 м, высота парковых сооружений не ограничивается;

8) Максимальный процент застройки:

- парков – 7% территории парка
- садов и бульваров – 5% территории
- застройка скверов запрещена

9) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

10) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);

11) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается:

для парков – 70%

для бульваров – 65%

для скверов:

– 60% для городских улиц и площадей

– 70% в жилых районах, на жилых улицах, между зданиями, перед отдельными зданиями;

для иных объектов в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

8) Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м²;

- автобусов – 40 м²;

- для велосипедов – 0,9 м².

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно подзоне), и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТР-3 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, туризма и отдыха, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Территориальная зона ТР-3. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны – сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

Основные виды разрешенного использования:

Размещение санаторно-курортных учреждений, баз и домов отдыха, туристических комплексов

Для оздоровительных целей

Для размещения дач

Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей

Размещение яхт-клубов и объектов водных видов спорта

Размещение гостиниц

Размещение спортивных клубов

Размещение садов, скверов, бульваров

Размещение парков

Размещение объектов социального обеспечения

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение объектов связи

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования:

Размещение специальных парков (зоопарков, ботанических садов)

Размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков

Размещение религиозных объектов

Размещение многоэтажных и подземных гаражей

Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Размещение причалов и стоянок водного транспорта

Размещение коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.д.)

Размещение объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)

Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

3. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны ТР-3 в замкнутых границах),

при условии выполнения компенсационного озеленения в соответствии с требованиями законодательства Ленинградской области.

4. Вид использования «Для размещения религиозных объектов» допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка:

для размещения дач - 600 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) дачных домов от красной линии улиц - 5 метров, от красной линии проездов - 3 м, в отдельных случаях допускается размещение жилых домов по сложившейся линии застройки,

б) хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов - 5 метров;

размещение хозяйственных построек, за исключением отдельно стоящих гаражей, со стороны улиц не допускается;

в) не менее 3 м и не менее высоты строения в верхней точке - для бань, автостоянок и др.

г) для объектов иных видов разрешенного использования устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальный процент застройки земельного участка для размещения дачного дома - 30%;

4) предельное максимальное значение коэффициента использования территории дачной застройки - не более 0,6;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

для дачной застройки - 3 этажа, включая мансардный;

хозяйственных построек - 1 этаж,

для иных объектов - не устанавливается;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается

для дачного дома - 12,0 м

максимальная высота хозяйственных построек в коньке - 7 метров, при плоской крыше - 4 м;

для объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

7) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно подзоне), и ограничений, указанных в статьях 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ТС-1 ЗОНА КЛАДБИЩ И КРЕМАТОРИЕВ

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

Территориальная зона ТС-1. Градостроительный регламент зоны специального назначения - кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения кладбищ и крематориев.

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

Основные виды разрешенного использования

Размещение кладбищ

Размещение кладбищ для домашних животных

Размещение колумбариев (для действующих кладбищ)

Размещение мемориальных комплексов

Размещение бюро похоронного обслуживания

Размещение объектов обслуживания, связанных с целевым назначением зоны

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Вспомогательные виды использования:

зеленые насаждения

объекты благоустройства

объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ

открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных

легковых автомобилей

общественные туалеты

культовые объекты

Условно разрешенные виды использования

Размещение крематориев

Захоронения (для закрытых кладбищ)

Рекультивация территории

3. Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

а) иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытых водоемов, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей;

б) не затопляться при паводках;

в) иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;

г) иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6-18%;

д) располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного населенного пункта, но не может превышать 40 га. Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

Минимальная площадь земельных участков для иных объектов устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы:

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон, м:

- 100 – при площади кладбища 10 га и менее;

- 300 – при площади кладбища от 10 до 20 га;

- 500 – при площади кладбища от 20 до 40 га;

- 50 – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;

от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований

Колумбарии и стены скорби для захоронения урн с прахом умерших следует размещать на специально выделенных участках земли. Допускается размещение колумбариев и стен скорби за пределами территорий кладбищ на обособленных участках земли на расстоянии не менее 50 м от жилых зданий, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения населения.

Крематории размещаются на отведенных участках земли с подветренной стороны по отношению к жилой территории на расстоянии от жилых, общественных, лечебно-профилактических зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 500 м – без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью;
- 1000 м – при количестве печей более одной.

Для иных объектов устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-70 % от общей площади кладбища,

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилонезначения на территории земельного участка не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны, – II;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил. На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 м;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст.38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТС-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Территориальная зона ТС-2. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных и охранных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения зоны - сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

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

Основные виды разрешённого использования:

размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
размещение объектов охраны общественного порядка
размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
размещение подземных и надземных пешеходных переходов
размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

размещение канализационных насосных станций

размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования определены в пункте 3 настоящей статьи

3. В качестве условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешённые на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

4. Условно разрешённые виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площади района зонирования (части территориальной зоны ТС-2 в замкнутых границах) не превысит 50 %.

5. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;

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

7) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил.

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

ТВ-1 ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона, в которой устанавливается особый режим, порядок использования территории, определяемый специальными нормативами для обеспечения режима безопасности.

Территориальная зона ТВ-1. Градостроительный регламент зоны специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения военных и иных режимных объектов.

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

Основные виды использования

Размещение военных объектов

Размещение объектов специального назначения

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение складских объектов

Размещение объектов связи

Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции

Размещение садов, скверов, бульваров

Размещение объектов внутригородского транспорта (за исключением подземных и надземных пешеходных переходов)

Размещение подземных и надземных пешеходных переходов

Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)

Размещение стоянок с гаражами боксового типа.

Размещение многоэтажных и подземных гаражей.

Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных

видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов).

Размещение жилищно-эксплуатационных служб

Размещение объектов розничной торговли.

Размещение объектов общественного питания.

Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани).

Размещение объектов среднего и высшего профессионального образования.

Размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению.

Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений.

Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов.

Размещение религиозных объектов

Размещение государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения

Размещение объектов воздушного транспорта

Размещение объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)

Размещение объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 37.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 37.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 37.8 настоящих Правил;

б) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого

назначения на территории земельного участка не устанавливается;
7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, –

Ш;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37.11 настоящих Правил.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ТСХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Территориальная зона ТСХ-1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1 Цель выделения зоны - сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, предотвращение их использования для других видов деятельности до изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и правилами землепользования и застройки.

2 Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования:

пашни

пастбища, сенокосы

сады, огороды

для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства

для размещения сельскохозяйственных питомников

для размещения объектов охраны общественного порядка

для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

для размещения складских объектов

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых

видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

для размещения инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.

3. Вид использования "Для размещения складских объектов" применяется только для складских услуг для целей сельскохозяйственного производства.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства - в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка:

для огородничества - 200 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешённого использования устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со [статьей 37.5](#) настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со [статьей 37.6](#) настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений – не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

8) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается в соответствии со [статьей 37.7](#) настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со [статьей 37.8](#) настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со [статьей 37.9](#) настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со [статьей 37.10](#) настоящих Правил.

6. На земельном участке, предназначенном для огородничества, возможно возведение хозяйственного сарая общей площадью не более 6,0 кв. м, высотой – 3,0 м.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей [статье](#), и ограничений, указанных в [статье](#) 38,39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТСХ-2 ЗОНА КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ

Территориальная зона ТСХ-2. Градостроительный регламент зоны крестьянских (фермерских) хозяйств с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешённого использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны - сохранение и развитие существующих крестьянских хозяйств и обеспечивающих их инфраструктур, с целью предотвращения их использования для других видов деятельности до изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и правилами землепользования и застройки.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

для ведения личного подсобного хозяйства

для садоводства

для огородничества

для размещения пасек

для животноводства

для ведения рыбного хозяйства

для выращивания сельскохозяйственных культур;

для выращивания технических культур

для сенокошения

для размещения птицефабрик

для предприятий по первичной переработке и хранению сельскохозяйственной продукции

для питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства

для размещения сельскохозяйственных питомников

для размещения зданий и предприятий лесного хозяйства

для размещения зданий тепличного и парникового хозяйства;

для размещения складских объектов

для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции

для возведения жилого дома

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

Размещение повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

Размещение канализационных насосных станций

Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

Размещение газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)

Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)

Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта

4. Вид использования "Для размещения складских объектов" применяется только для складских услуг для целей сельскохозяйственного производства.

5. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства - в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка:

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 1 га;

для ведения личного подсобного хозяйства - 0,1 га,

для садоводства – 0,05 га,

для огородничества – 0,01га;

для размещения объектов иных видов разрешённого использования устанавливается в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил и Региональных норм градостроительного проектирования Ленинградской области;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со [статьей 37.5](#) настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со [статьей 37.6](#) настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений

для жилого строения и объектов вспомогательных видов использования – 3 этажа,

для иных зданий и сооружений основных видов разрешённого использования – не устанавливается;

5) максимальный размер земельного участка:

для ведения крестьянского фермерского хозяйства – 50 га,

для ведения ЛПХ – 0,99 га,

для садоводства – 0,12га,

для огородничества – 0.10 га;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

9) минимальная доля озеленённой территории земельных участков устанавливается:

а) для сельскохозяйственных производственных предприятий - 15 %, при плотности застройки территории предприятия более 50% - минимальная площадь озеленённой территории – 10%;

б) для иных объектов – в соответствии со [статьей 37.7](#) настоящих Правил;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается:

а) для сельскохозяйственных производственных предприятий: на расчётный период – 2 автомобиля на 100 работающих, на перспективу – 7 автомобилей на 100 работающих,

б) для иных объектов - в соответствии со [статьей 37.8](#) настоящих Правил;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со [статьей 37.9](#) настоящих Правил;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со [статьей 37.10](#) настоящих Правил.

6. На земельном участке, предназначенном для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств, возможно возведение сельского гостевого дома высотой не более 10,0 м.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей [статье](#), и ограничений, указанных в [статье](#) 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТСХ-3 ЗОНА САДОВОДСТВ

Территориальная зона ТСХ-3. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования, предназначенной для размещения садоводств и огородничества с включением объектов инженерной инфраструктуры

1. Цели выделения зоны - сохранение и развитие существующих территорий сельскохозяйственного использования с целью удовлетворения потребности граждан в выращивании фруктов и овощей, формирование на их основе зон агрорекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой.

2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

для садоводства

для размещения дач

для огородничества

для размещения правления объединения

для размещения охраны объединения

для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения

для размещения пожарных резервуаров и прудов

для размещения коллективных овощехранилищ

для размещения объектов охраны общественного порядка(*)

для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

для размещения распределительных пунктов подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки центральных и индивидуальных тепловых пунктов

для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

для размещения повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

для размещения канализационных насосных станций

для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

для размещения газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

для размещения объектов розничной торговли (*)

для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)

для размещения пляжей

для размещения спортивных игровых площадок

3. Объекты видов использования, отмеченных в [пункте 2](#) настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в [пункте 2](#) настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 100 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 100 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

4. Вспомогательные виды использования земельных участков:

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основного и вспомогательных видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки для индивидуального автотранспорта на 1-2 автомобиля

встроенно-пристроенные помещения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

эллинги для лодок;

сарай для хранения инвентаря и (или) дров;

теплицы, оранжереи;

сады, огороды, палисадники;

строения для содержания животных и птицы в соответствии с параметрами, приведёнными в приложении № 1 к настоящим правилам (для участков площадью 1000 кв. м и более);

скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, резервуары для хранения воды;

индивидуальные бани (при условии канализования), надворные туалеты;

пруды, бассейны;

площадки детские, спортивные, для отдыха;

площадки для мусора;

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства иных видов разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии со статьей 37.3 настоящих Правил.

5. На садовом земельном участке могут возводиться жилое строение, хозяйственные строения и сооружения.

На дачном земельном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные строения и сооружения.

На земельном участке, предназначенном для огородничества, возможно возведение хозяйственного сарая общей площадью не более 6,0 кв. м, высотой – 3,0 м.

Возведение объектов капитального строительства на участках, отведённых под огородничество, запрещается.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения дач и для садоводства - 500 кв. м;

для огородничества - 100 кв. м;

для размещения объектов иных видов разрешённого использования – в соответствии со статьей 37.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

в иных случаях - 3 метра;

не менее 3 м и не менее высоты строения в верхней точке – для бань, автостоянок и др.

минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии: 5 метров;

минимальный отступ строений для содержания животных от границ смежных земельных участков – 4 метра;

размещение хозяйственных построек, за исключением отдельно стоящих гаражей, со стороны улиц не допускается;

3) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 2 этажа, включая мансардный;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешённых видов использования, на территории земельных участков – 100 квадратных метров;

5) максимальный коэффициент плотности застройки $K_{пз} = 0,6$;

максимальный коэффициент застройки $K_з = 30\%$;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений:

основного строения – 10 м,

максимальная высота хозяйственных построек – 7 м в коньке при скатной крыше, при плоской крыше – 4 м,

иных видов разрешённого использования земельного участка и объектов капитального строительства на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьёй 37.8 настоящих Правил;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V;

8) минимальные размеры озеленённой территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьёй 37.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьёй 37.9 настоящих правил.

10) минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьёй 37.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьёй 37.11 настоящих Правил;

12) общая площадь земельного участка, предназначенная для хранения индивидуального автотранспорта на участках, отведённых для строительства жилого дома, не должна превышать 5% от площади участка;

13) максимальная площадь строений для содержания домашних животных не должна превышать 5% от площади участка;

14) 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, максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м,

ограждения по границе с соседними участками с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые,

ограждения огорода должно быть сетчатым или решетчатым, высотой не более 1,0 м.

15) максимальная площадь земельного участка:

для дач – 2000 кв. м,

для садовых участков – 1200 кв.м,

для огородничества – 1000 кв. м.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38, 39 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

ТО ЗОНА ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные виды разрешённого использования

- самодеятельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки, сенокос).

Вспомогательные виды разрешённого использования

- в прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.

Условно разрешенные виды использования

- специально оборудованные места для проведения массовых пикников

ЗОНЫ АКВАТОРИЙ

ТГА ЗОНА АКВАТОРИЙ

Акватория - водное пространство в пределах естественных, искусственных или условных границ.

В зону городских акваторий входят: водотоки (реки, ручьи, каналы), водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища), болота, природные выходы подземных вод (родники, гейзеры).

Водный объект - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

Водный фонд - совокупность водных объектов в пределах территории Российской Федерации.

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель водного фонда не устанавливаются. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 38. 1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

- Н-1** Водоохранная зона
- Н-2** Зона прибрежной защитной полосы
- Н-3** Зоны санитарной охраны источников водоснабжения (1—3 пояс)
- Н-4** Охранные зоны инженерных коммуникаций (коридор ЛЭП)
- Н-5** Санитарно-защитная зона производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов, санитарный разрыв от автомобильных и железной дорог
- Н-6** Зона приграничной полосы

Статья 38. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 36 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

Н-1, Н-2 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА, ПРИБРЕЖНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА

Водоохранными зонами являются 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.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 №1404;

СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

В пределах водоохраных зон запрещаются:

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

использование навозных стоков для удобрения почв;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, 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 и других машин и механизмов;

размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;

проведение рубок главного пользования;

проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранных зон ограничениями запрещаются:

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

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;

СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

И-3 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

4. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1,1200-03».

5. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

5. Режим ЗСО включает:

мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения;
мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

5.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

5.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

5.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

5.2. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) 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.

А) 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.

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

Б) В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Н-4 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ - КОРИДОРЫ ЛЭП

1. Охранные зоны (далее ОЗ) устанавливаются в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства.

2. В границах ОЗ устанавливаются особые условия использования территорий.

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

Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

Правила устройства электроустановок, 7 издание

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи

б) размещать любые предметы и объекты (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи

г) размещать свалки

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких, коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи)

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 Вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов

б) размещать:

детские и спортивные площадки

стадионы

рынки, торговые точки

полевые станы, загоны для скота

гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам

проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

5. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений

б) горные, взрывные мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузо-разгрузочные работы, добыча рыбы и других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи)

д) поход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)

и) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

к) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)

6. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 Вольт, помимо действий, предусмотренных п. 5, без письменного согласования сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж, плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

7. Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенными по стенам зданий, конструкциям и т.д., - охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами, минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольт в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы)

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы (реки, каналы, озёра и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоёмов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении для судоходных водоёмов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоёмов – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

И-5 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ, САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ ОТ АВТОМОБИЛЬНЫХ И ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГ

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

1. В Правилах приняты ориентировочные размеры санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) и санитарных разрывов с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (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.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее

население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

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

5. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

6. На территории СЗЗ не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома

ландшафтно-рекреационные зоны

зоны отдыха

территории курортов, санаториев и домов отдыха

территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков

другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания

спортивные сооружения

детские площадки

образовательные и детские учреждения

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

7. 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.

8. На территории санитарно-защитных зон допускается размещать:

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
электростанции
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

9. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

10. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Н-3 ЗОНА ПРИГРАНИЧНОЙ ПОЛОСЫ

Пограничная зона имеет несколько режимов использования территории:

- режим Государственной границы;
- пограничный режим;
- режим в пунктах пропуска, которые устанавливаются въезда (прохода) в пограничную зону.

Пограничный режим служит исключительно интересам создания необходимых условий охраны Государственной границы и включает правила, определенные статьей 16 Закона Российской Федерации от 01.04.1993 № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации». Пограничная зона устанавливается в пределах территории поселений, прилегающих к Государственной границе на суше, морскому побережью Российской Федерации, российским берегам пограничных рек, озер и иных водных объектов, и в пределах территорий островов на указанных водных объектах. В пограничную зону по предложениям органов местного самоуправления поселений могут не включаться отдельные территории населенных пунктов поселений и санаториев, домов отдыха, других оздоровительных учреждений, учреждений (объектов) культуры, а также места массового отдыха, активного водопользования, отправления религиозных обрядов и иные места традиционного массового пребывания граждан.

Пределы пограничной зоны определяются и изменяются, предупреждающие знаки устанавливаются в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 01.04.1993 № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».

Хозяйственная, промысловая и иная деятельность, связанная с использованием землями, лесами, недрами, водами, проведение различных мероприятий в пограничной зоне регулируется федеральным законодательством.

В карантинной полосе может быть запрещено или ограничено содержание и выпас скота.

Органам федеральной пограничной службы в пределах приграничной территории

разрешено:

- возведение необходимых инженерно-технических сооружений;
- осуществление строительства линий связи и коммуникаций.

Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г,

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяются режимами зон охраны объектов культурного наследия, утверждаемыми местным законом.

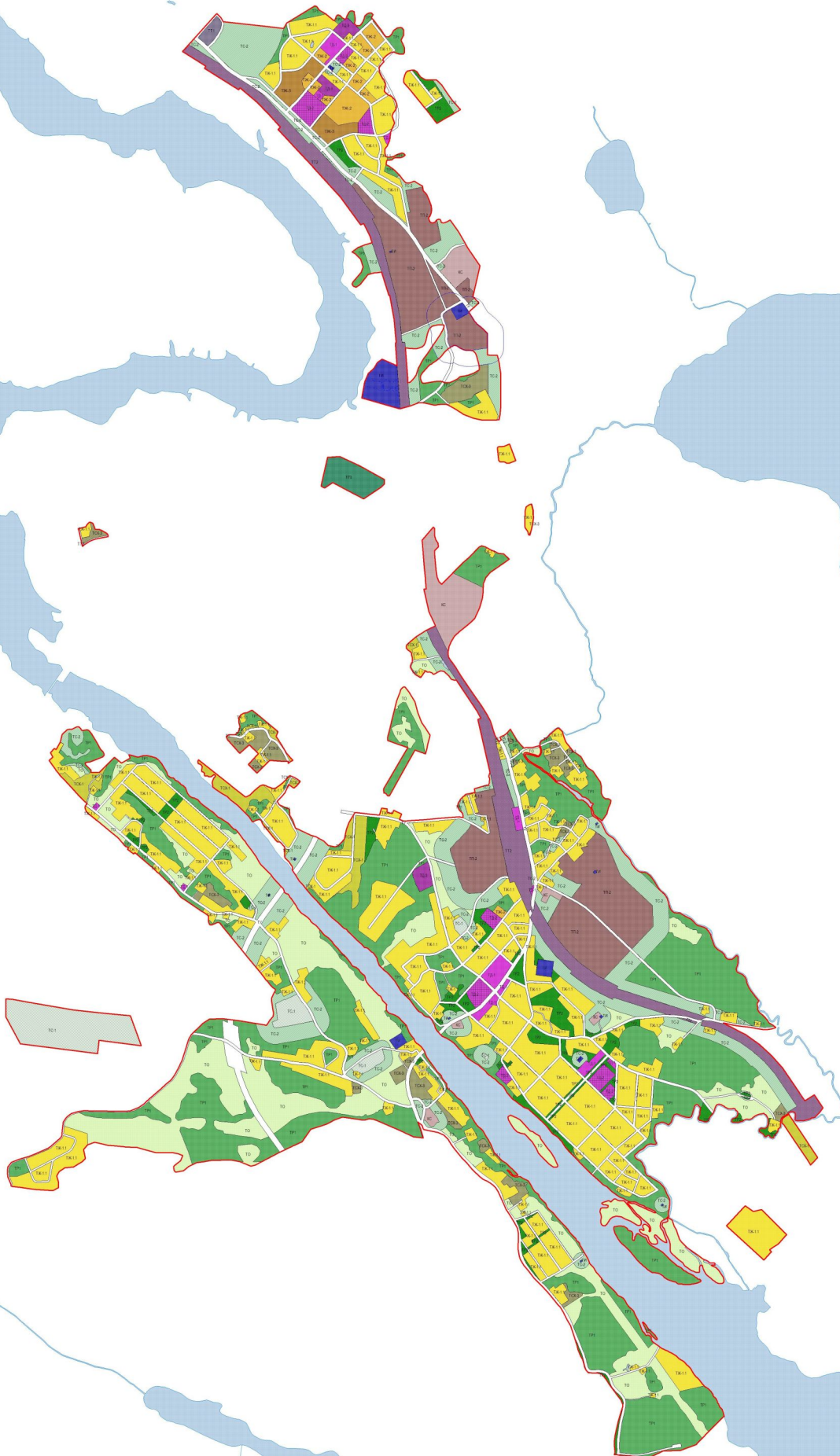
Приложение 1. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА ЛЕСОГОРСКИЙ
Карта градостроительного зонирования



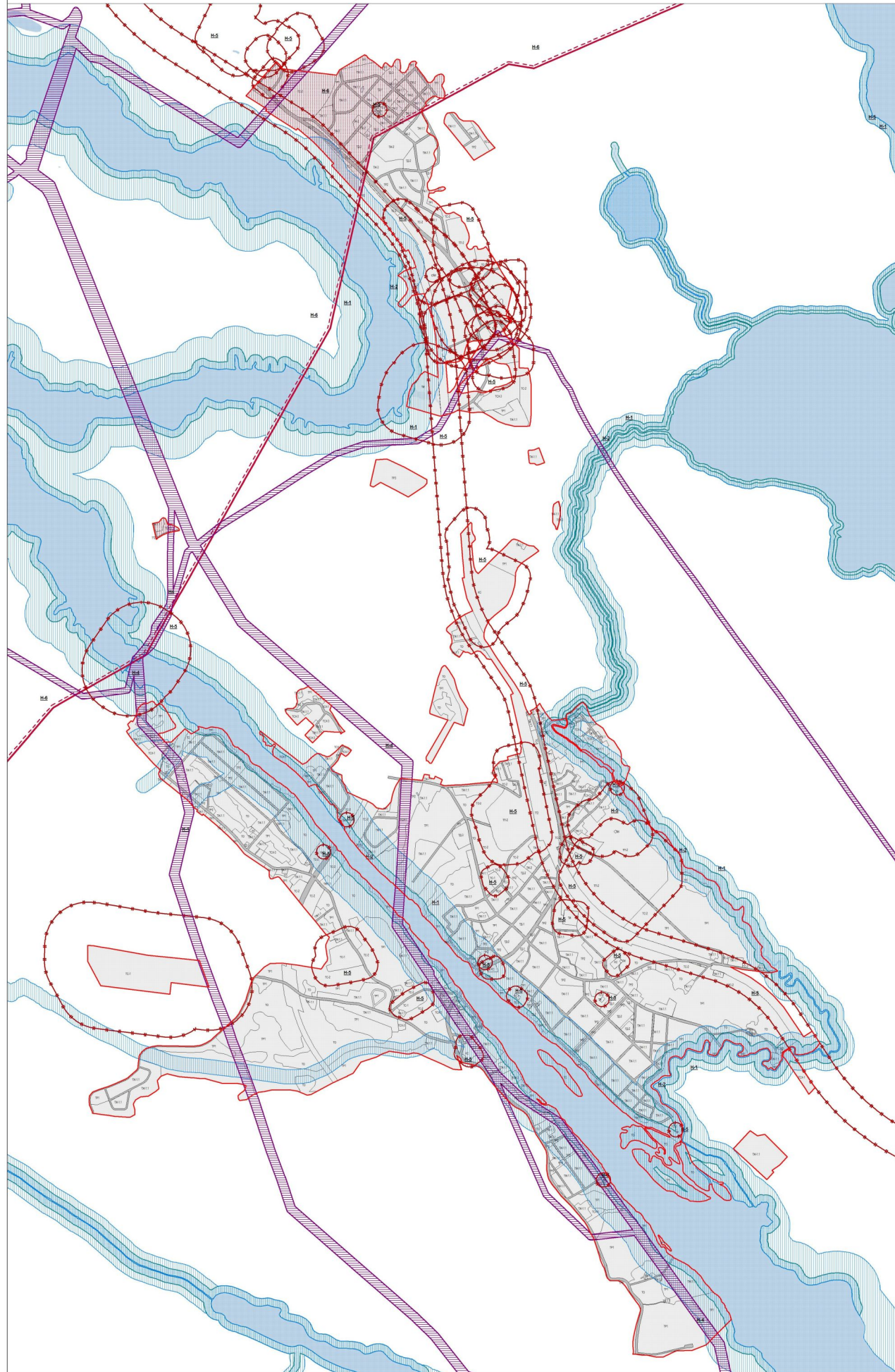
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	ГРАНИЦЫ
	УСЛОВНАЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
	ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН
	КОДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН
	ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ
	ТК-1.1 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (ТК-1.1)
	ТК-2 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА)
	ТК-3 ЗОНА СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (3-5 ЭТАЖА)
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
	ТД-1 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
	ТД-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ШКОЛЬНОГО И ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
	ТД-3 ЗОНА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	ТП-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ И КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
	ТП-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ И КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
	КО КОММЕРЦИАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
	ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	ТУ УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
	ТА-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
	ТА-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ТР-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ
	ТР-2 ЗОНА СВИЕРОВ, ПАРКОВ, ГОРОДСКИХ САДОВ
	ТР-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА
	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ТС-1 ЗОНА КЛАДЕЙ И КРЕМАТОРИЕВ
	ТС-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
	ТСХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
	ТСХ-2 ЗОНА КРЕСТЬЯНСКИХ ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ
	ТСХ-3 ЗОНА САДОВОДСТВ
	ТО ЗОНА ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ
	АКВАТОРИИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА ЛЕСОГОРСКИЙ
Карта зон с особыми условиями использования территорий
по экологическим требованиям, санитарно - гигиеническим требованиям и нормам



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- условная граница населенного пункта
- граница территориальной зоны
- границы зон с особыми условиями использования территорий
- ВВ — водокранная зона
- ВЗ — прибрежная защитная полоса
- ИЗ — охраняемые зоны инженерных коммуникаций (коридор ИЗО)
- СЗ — санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов санитарные разрывы от автомобильных и железных дорог
- приграничная полоса

КОДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- ТЖ-1.1 — зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания (ТЖ-1.1)
- ТЖ-2 — зона малоэтажной жилой застройки (2-3 этажа)
- ТЖ-3 — зона среднеэтажной жилой застройки (4-5 этажей)
- ТД-1 — общественно-деловая зона
- ТД-2 — зона учреждений школьного и дошкольного образования
- ТД-3 — зона спортивных сооружений

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ТП-1 — зона объектов III классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки
- ТП-2 — зона объектов IV классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки
- КС — коммунально-складская зона
- ТИ — зона объектов инженерной инфраструктуры
- ТУ — улично-дорожная сеть
- ТТ-1 — зона объектов автомобильного транспорта
- ТТ-2 — зона объектов железнодорожного транспорта

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- ТР-1 — зона городских лесов и лесопарков
- ТР-2 — зона скверов, парков, городских садов
- ТР-3 — зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- ТС-1 — зона кладбищ и крематориев
- ТС-2 — зона озеленения специального назначения
- ТС-3 — зоны сельскохозяйственного использования
- ТСХ-1 — зона сельскохозяйственных угодий
- ТСХ-2 — зона крестьянских фермерских хозяйств
- ТСХ-3 — зона садоводств
- ТО — зона открытых пространств

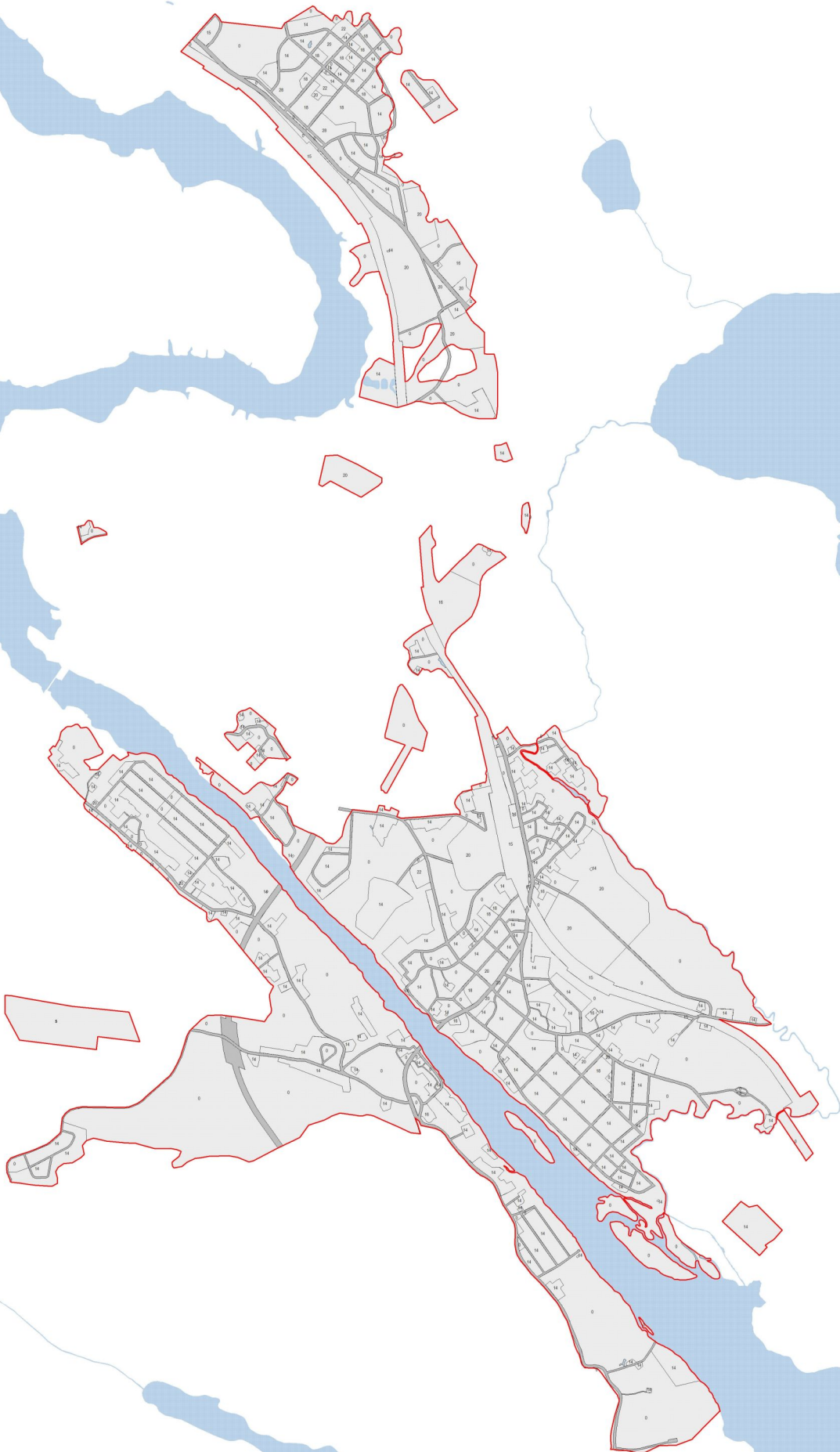
— акватория



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА ЛЕСОГОРСКИЙ

Схема границ действия предельных параметров разрешённого строительства,
реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений

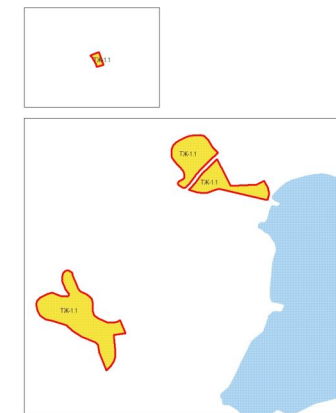
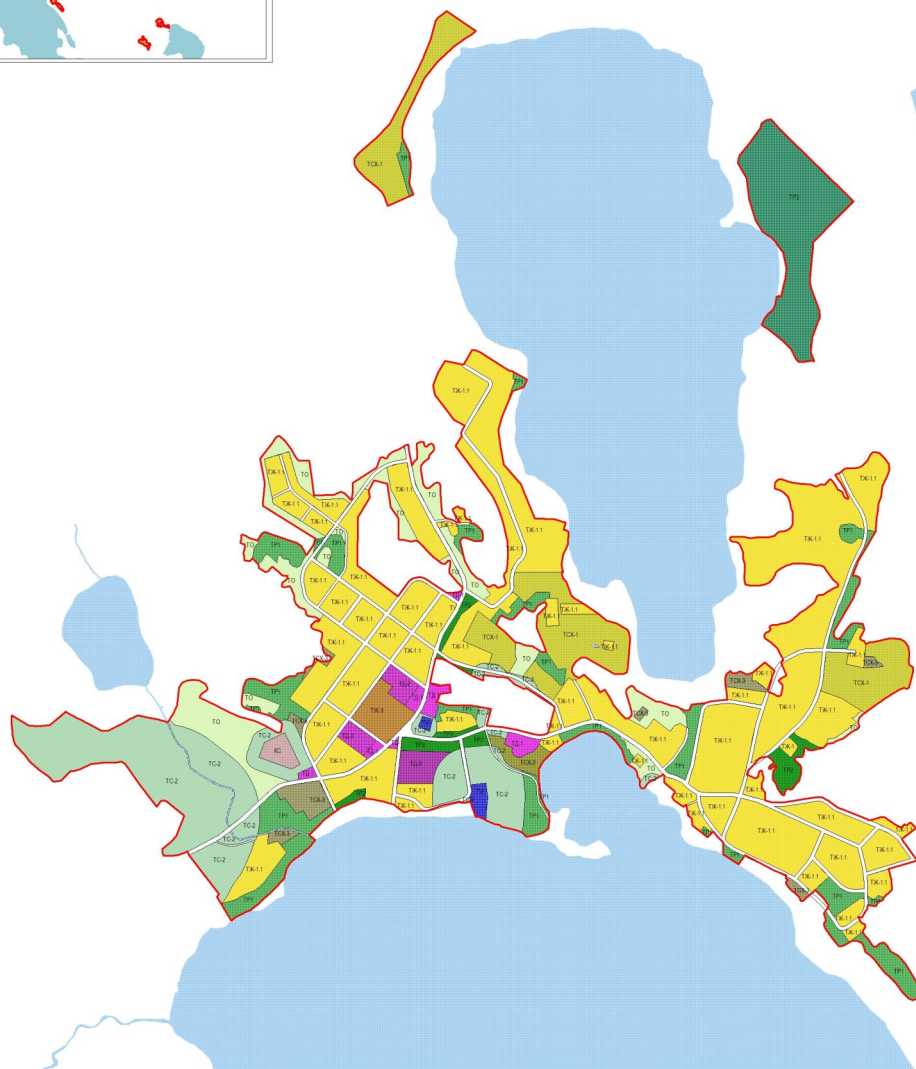
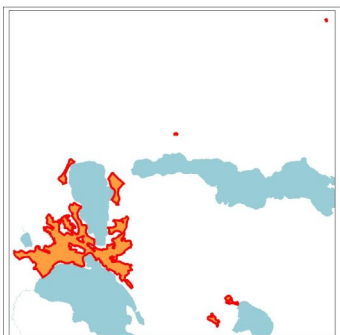


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- УСЛОВНАЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
 - ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНОЙ ВЫСОТЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
 - ГРАНИЦЫ ДЕЙСТВИЯ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
 - КОДЫ ВЫСОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
 - УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
 - АКВАТОРИИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕРЕВНЯ ЛОСЕВО
Карта градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ:
— УСЛОВНАЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
— ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

КОДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

ЖИЛЬЕ ЗОНЫ

- ТЖ-1.1 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (ТЖ-1.1)
- ТЖ-2 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА)
- ТЖ-3 ЗОНА СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (3-5 ЭТАЖЕЙ)

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ТД-1 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
- ТД-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ШКОЛЬНОГО И ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
- ТД-3 ЗОНА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ТП-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ II-IV КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ТП-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ III-IV КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
- КС КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
- ТИ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ТУ УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
- ТТ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- ТТ-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- ТР-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ
- ТР-2 ЗОНА СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ГОРОДСКИХ САДОВ
- ТР-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- ТС-1 ЗОНА КЛАДБИЩ И КРЕМАТОРИЕВ
- ТС-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

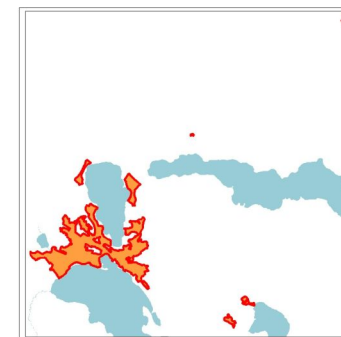
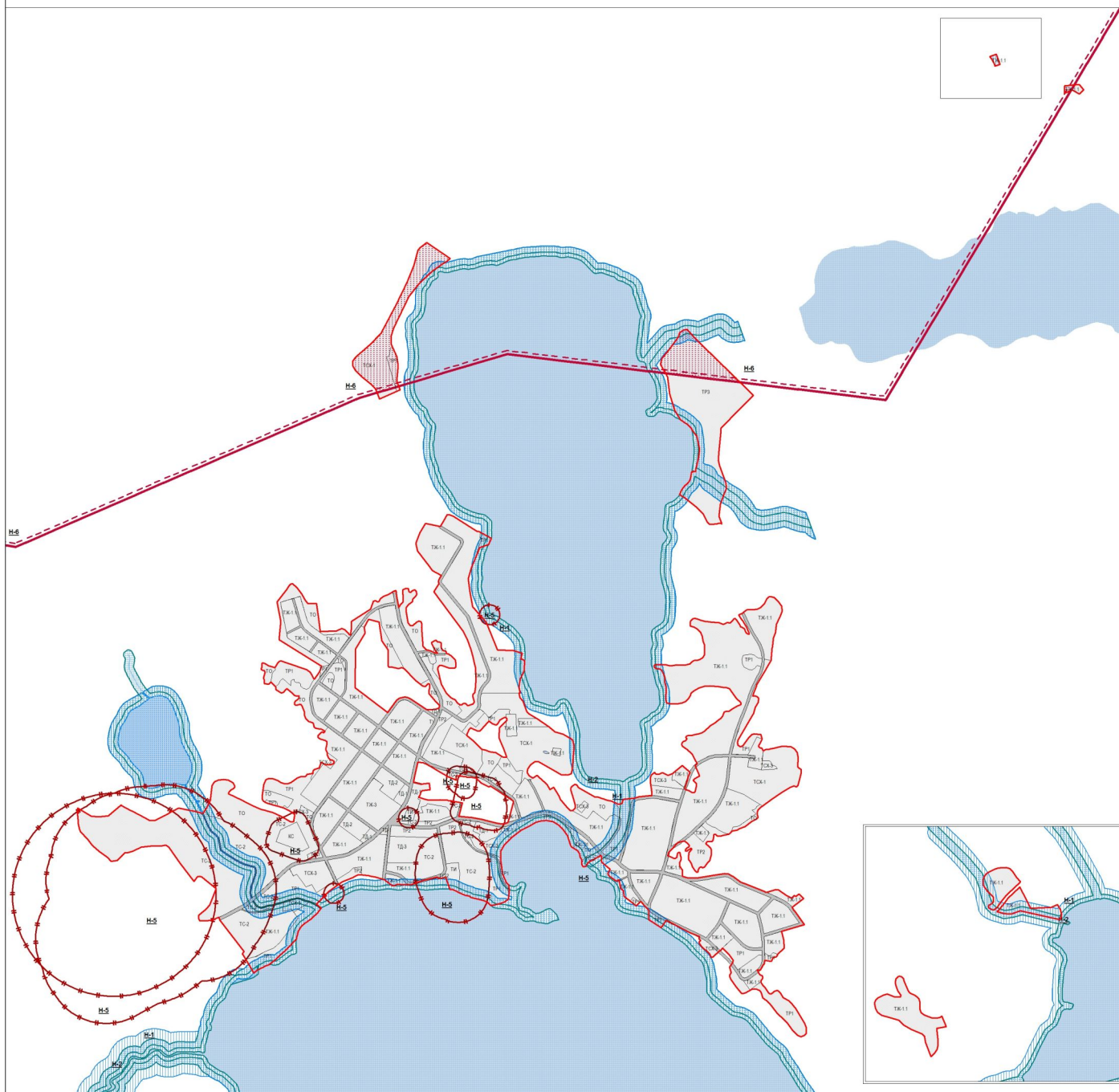
- ТСХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
- ТСХ-2 ЗОНА КРЕСТЬЯНСКИХ ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ
- ТСХ-3 ЗОНА САДОВОДСТВ
- ТО ЗОНА ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

АКВАТОРИИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕРЕВНЯ ЛОСЕВО
Карта зон с особыми условиями использования территорий
по экологическим требованиям, санитарно - гигиеническим требованиям и нормам



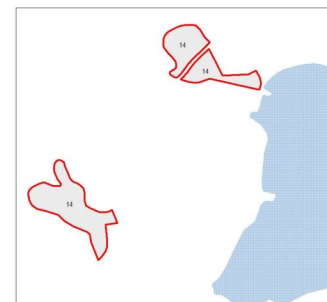
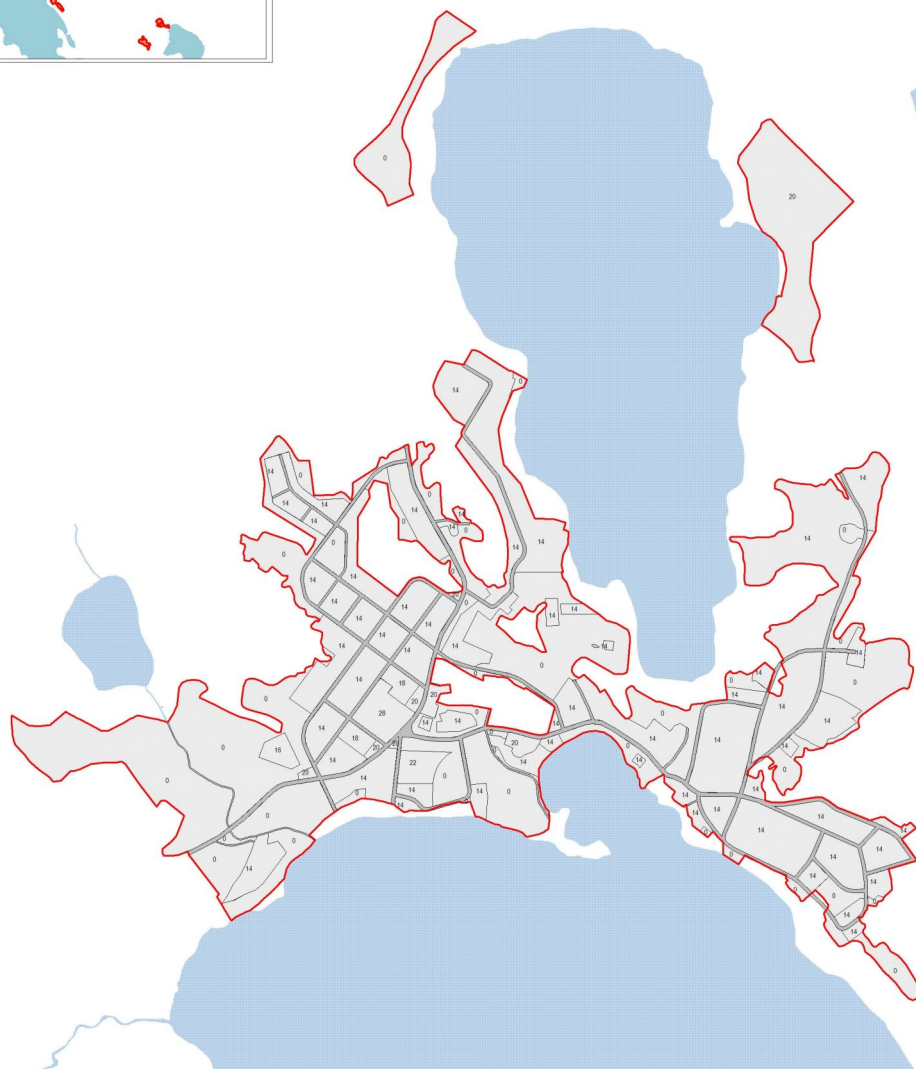
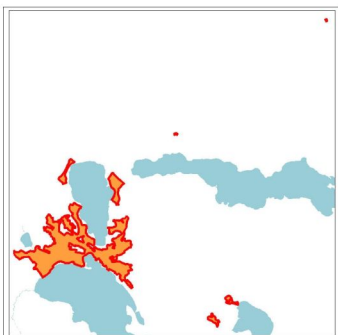
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- УСЛОВНАЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
 - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ
 - ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 - Водоохранная зона
 - Прибрежная защитная полоса
 - Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов санитарные разрывы от автомобильных и железных дорог
 - Приграничная полоса
- КОДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:**
- ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ:**
- ТЖ-1.1 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (ТЖ-1.1)
 - ТЖ-2 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА)
 - ТЖ-3 ЗОНА СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (3-5 ЭТАЖЕЙ)
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**
- ТД-1 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
 - ТД-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИИ ШКОЛЬНОГО И ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 - ТД-3 ЗОНА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**
- ТП-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ IV КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - ТП-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - КС КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
 - ТИ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - ТУ УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
 - ТТ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
 - ТТ-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**
- ТР-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ
 - ТР-2 ЗОНА СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ГОРОДСКИХ САДОВ
 - ТР-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**
- ТС-1 ЗОНА КЛАДЕЙ И КРЕМАТОРИЕВ
 - ТС-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**
- ТСХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
 - ТСХ-2 ЗОНА КРЕСТЬЯНСКИХ ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ
 - ТСХ-3 ЗОНА САДОВОДСТВА
 - ТО ЗОНА ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ
- АКВАТОРИИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕРЕВНЯ ЛОСЕВО

Карта границ действия предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений

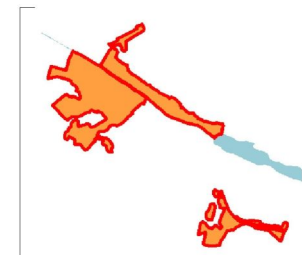


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- УСЛОВНАЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
 - ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНОЙ ВЫСОТЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
 - ГРАНИЦЫ ДЕЙСТВИЯ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
 - 16 — КОДЫ ВЫСОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
 - УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
 - АКВАТОРИИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕЛОК ПРАВДИНО
Карта градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

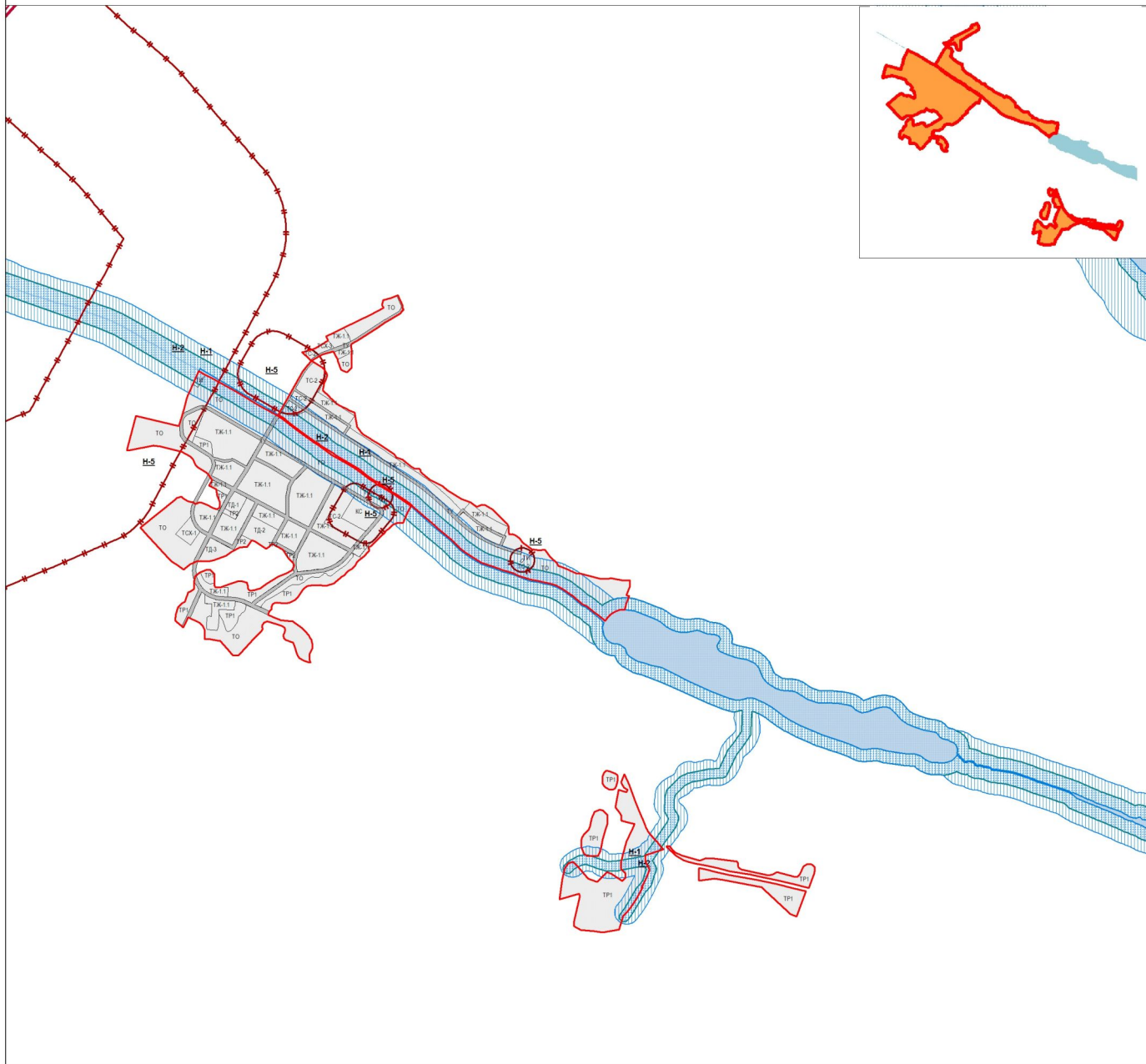
	ГРАНИЦЫ: УСЛОВНАЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
	ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН
КОДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:	
ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
	ТЖ-1.1 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (ТЖ-1.1)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
	ТД-1 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
	ТД-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ШКОЛЬНОГО И ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
	ТД-3 ЗОНА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	ТП-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ III КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
	ТП-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ III-IV КЛАССОВ ОПАСНОСТИ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
	КС КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
	ТИ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	TU УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
	ТТ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
	ТТ-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	ТР-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ
	ТР-2 ЗОНА СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ГОРОДСКИХ САДОВ
	ТР-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	ТС-1 ЗОНА КЛАДЕЙЩИЦ И КРЕМАТОРИЕВ
	ТС-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
	ТСХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
	ТСХ-2 ЗОНА КРЕСТЬЯНСКИХ ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ
	ТСХ-3 ЗОНА САДОВОДСТВ
	ТО ЗОНА ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ
	АКВАТОРИИ



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕЛОК ПРАВДИНО

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям,
санитарно - гигиеническим требованиям и нормам





ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТЕЙ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СВЕТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕЛОК ПРАВДИНО

Схема границ действия предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений

