ПРИЛОЖЕНИЕ

к приказу Комитета

градостроительной политики

Ленинградской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования**

**Аннинское городское поселение
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области**

**2021 год**

Оглавление

[Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила 4](#_Toc65249864)

[Глава 1. Общие положения 4](#_Toc65249865)

[Статья 1. Общие положения 4](#_Toc65249866)

[Статья 2. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 4](#_Toc65249867)

[Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 5](#_Toc65249868)

[Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования 5](#_Toc65249869)

[Статья 4. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки 5](#_Toc65249870)

[Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 7](#_Toc65249871)

[Статья 5. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 7](#_Toc65249872)

[Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 7](#_Toc65249873)

[Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 9](#_Toc65249874)

[Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 11](#_Toc65249875)

[Статья 8. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 11](#_Toc65249876)

[Глава 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 13](#_Toc65249877)

[Статья 9. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 13](#_Toc65249878)

[Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки 14](#_Toc65249879)

[Статья 10. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 14](#_Toc65249880)

[Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки 16](#_Toc65249881)

[Статья 11. Комплексное развитие территории 16](#_Toc65249882)

[Часть II. Градостроительные регламенты 18](#_Toc65249884)

[Статья 12. Общие положения 18](#_Toc65249891)

[Статья 13. Перечень территориальных зон 19](#_Toc65249892)

[Статья 14. Жилые зоны 20](#_Toc65249893)

[Статья 14.1. Индекс зоны Ж1: Зона застройки индивидуальными жилыми домами 22](#_Toc65249894)

Статья 14.2. Индекс зоны Ж2: Зона застройки блокированными жилыми домами  [28](#_Toc65249895)

[Статья 14.3. Индекс зоны Ж3: Зона застройки малоэтажными жилыми домами 34](#_Toc65249896)

 [Статья 14.4. Индекс зоны Ж4: Зона застройки среднеэтажными жилыми домами) 44](#_Toc65249897)

[Статья 14.5. Индекс зоны Ж5: Зона застройки многоэтажными жилыми домами 54](#_Toc65249898)

[Статья 15. Общественно-деловые зоны 63](#_Toc65249899)

Статья 15.1. Индекс зоны О1: Общественно-деловая зона  [64](#_Toc65249900)

Статья 15.1.1 Индекс зоны О1-1: Многофункциональная общественно-деловая зона с размещением малоэтажной жилой застройки 73

 [Статья 15.2. Индекс зоны О2: Зона специализированной общественно-деловой застройки иных видов 77](#_Toc65249901)

[Статья 16. Производственные зоны 80](#_Toc65249902)

 [Статья 16.1. Индекс зоны П1. Зона промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V класса санитарной опасности 80](#_Toc65249903)

[Статья 17. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур 87](#_Toc65249904)

[Статья 17.1. Индекс зоны ИТ1: Зона транспортной инфраструктуры 87](#_Toc65249905)

[Статья 17.2. Индекс зоны ИТ2: Зона инженерной инфраструктуры 91](#_Toc65249906)

[Статья 18. Зоны рекреационного назначения 95](#_Toc65249907)

[Статья 18.1. Индекс зоны Р1: Зоны озелененных территорий общего пользования 95](#_Toc65249908)

[Статья 18.2. Индекс зоны Р3: Зона рекреационного назначения 100](#_Toc65249909)

[Статья 19. Зоны сельскохозяйственного использования 105](#_Toc65249910)

[Статья 19.1. Индекс зоны СХ1: Зона садоводства 105](#_Toc65249911)

[Статья 19.2. Индекс зоны СХ2: Зона сельскохозяйственного использования 110](#_Toc65249912)

[Статья 19.3. Индекс зоны СХ3: Зона объектов сельскохозяйственного производства 113](#_Toc65249913)

[Статья 19.4. Индекс зоны СХ4: Иная зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств 115](#_Toc65249914)

[Статья 20. Зоны специального назначения 118](#_Toc65249915)

Статья 20.1. Индекс зоны К: Зона кладбищ  [118](#_Toc65249916)

[Статья 20.2. Индекс зоны Р2: Зона озелененных территорий специального назначения 121](#_Toc65249917)

Статья 21. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты 124

Статья 22. Мероприятия на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод 125

Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 125

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Общие положения**

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

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

**Статья 2. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно законодательству Российской Федерации и настоящим Правилам.

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

4. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В отношении самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства и самовольных построек применяются нормы гражданского и земельного законодательства.

**Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования**

1. Полномочия в сфере землепользования и застройки территории МО Аннинское городское поселение осуществляются органами местного самоуправления Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

2. В случаях, предусмотренных областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности осуществляются органами исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченными Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

**Статья 4. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим коллегиальным органом администрации МО Аннинское городское поселение. Комиссия формируется на основании постановления администрации МО Аннинское городское поселение и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность, и областным законом от 10 апреля 2017 г. № 25-оз «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области».

2. Комиссия:

- организует прием предложений о внесении изменений в Правила, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 7 настоящих Правил;

- участвует в организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам о внесении изменений в Правила, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в порядке, определяемом главой 5 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации 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 уполномоченного органа местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими её деятельность.

3. Персональный состав Комиссии и его изменение утверждается постановлением администрации МО Аннинское городское поселение.

4. Комиссия образуется из представителей уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительной деятельности, земельных и имущественных отношений, охраны окружающей среды, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия администрации МО Аннинское городское поселение, муниципальных учреждений МО Аннинское городское поселение, представителей совета депутатов МО Аннинское городское поселение и иных органов и организаций МО Аннинское городское поселение. В состав Комиссии по согласованию включаются глава администрации МО Аннинское городское поселение или его полномочный представитель, а также представители совета депутатов МО Аннинское городское поселение.

5. В состав Комиссии по согласованию могут включаться представители полномочных органов Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, Законодательного собрания Ленинградской области, комитета градостроительной политики Ленинградской области, общественных объединений и органов территориального общественного самоуправления.

6. 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 территорий, 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.

7. Комиссия принимает решения простым большинством голосов присутствующих и подавших письменные мнения членов Комиссии, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

8. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он или его родственники имеют заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

9. Итоги заседания Комиссии оформляются протоколом, который подписывает председатель и секретарь Комиссии.

**Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 5. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

3. В случае, если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение вида разрешенного использования разрешение на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, установленный статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 6 настоящих Правил.

4. Внесение соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) обеспечивает правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства.

5. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

**Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) в Комиссию. Заявление на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ № «Об электронной подписи».

Заявление заинтересованного лица должно содержать:

- фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя – физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица, наименование объекта капитального строительства;

- адрес и кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования.

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя – физического или юридического лица, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

3. К заявлению прилагаются документы и материалы, предусмотренные нормативным правовым актом органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, нормативным правовым актом органа местного самоуправления МО Аннинское городское поселение.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Порядком организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов по вопросам местного значения в области градостроительной деятельности на территории муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

5. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляются установленным порядком в орган исполнительной власти Ленинградской области уполномоченный на принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения осуществляется в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом органа исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с законом Ленинградской области от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

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

**Статья 7. Порядок предоставления 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение) в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ № «Об электронной подписи».

Заявление заинтересованного лица должно содержать:

- фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя – физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица, наименование объекта капитального строительства;

- адрес и кадастровый номер земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение на отклонение;

- описание неблагоприятных для застройки параметров, конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик земельного участка, для которого запрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с обоснованием необходимости данного отклонения, вида, назначения, параметров объекта (объектов) капитального строительства, строительство или реконструкция которого (которых) планируется на данном земельном участке.

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя – физического или юридического лица, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

4. К заявлению прилагаются документы и материалы, предусмотренные нормативным правовым актом органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, устанавливающим порядок принятия решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, объектов капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение, 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.

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

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации установленным порядком в орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный на принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами органа местного самоуправления Всеволожского муниципального района или, в случаях предусмотренных законом Ленинградской области от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области, нормативным правовым актом органа исполнительной власти Ленинградской области.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 8. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения поселения в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если размещение таких объектов не предусмотрено генеральным планом МО Аннинское городское поселение.

4. Общие требования к документации по планировке территории установлены статьей 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

9. Состав и содержание проекта планировки территории определяются статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Состав и содержание проекта межевания территории определяются статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Решение о подготовке документации по планировке территории в случаях, указанных в частях 4, 4.1, 5 и 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях, указанных в частях 4 и 4.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации; решение об утверждении документации по планировке территории или о направлении ее на доработку в случае, указанном в части 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации; решение об утверждении документации по планировке территории в случаях, указанных в частях 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или отклонение такой документации и направление ее на доработку в случаях, указанных в частях 5 и 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации принимается органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

13. Лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

14. Порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Градостроительным кодексом Российской федерации и нормативными правовыми актами органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

15. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

16. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

17. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по документации по планировки территории не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

**Глава 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 9. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии со статьями 5.1, 28, 31, 39 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, в порядке, определяемом Уставом муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами, по следующим проектам:

1) проектам Правил;

2) проектам планировки территории;

3) проектам межевания территории;

4) проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи утвержденных документов;

5) проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

6) проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам Правил, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

6. Составы процедур проведения общественных обсуждений и публичных слушаний предусмотрены частями 4 и 5 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61801/) от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

8. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 4-7 части 2 статьи 10 настоящих Правил, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

11. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены статьями 6, 7, 8 Правил и статьями 39 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

**Статья 10. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342030/36fb3e57a8031adb90c7b7d13d835d1f31efff63/#dst100487) и [32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342030/f3ce931f8523b327060f9e62f0ffa5990a28639c/#dst100510) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

2. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану МО Аннинское городское поселение, схеме территориального планирования муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план МО Аннинское городское поселение или схему территориального планирования муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в Комиссию.

Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила проверяет их соответствие законодательству Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение установленным порядком в орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный на принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила.

4. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 4-7 части 2 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов подготовка предусмотренных частью 3 настоящей статьи рекомендаций Комиссии не требуются.

5. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

Указанное требование направляется непосредственно в орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный на принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила.

Принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила, подготовка проекта о внесения изменений в Правила, проверка проекта о внесения изменений в Правила, принятие решения об утверждении проекта о внесения изменений в Правила или направлении его на доработку осуществляется в соответствии с порядком предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

**Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 11. Комплексное развитие территории**

1. Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

2. Виды комплексного развития территории:

1. комплексное развитие территории жилой застройки;
2. комплексное развитие территории нежилой застройки;
3. комплексное развитие незастроенной территории;
4. комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

3. Требования к территории, в отношении которой может осуществляться комплексное развитие территории конкретного вида, установлены статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Решение о комплексном развитии территории принимается главой администрации Ломоносовского муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Решения о комплексном развитии территорий могут приниматься исключительно в отношении территорий, которые в соответствии с настоящими Правилами определены на дату принятия решения в качестве территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в обязательном порядке устанавливаются на карте градостроительного зонирования. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

6. Порядок реализации решения о комплексном развитии территории; порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию; иные требования к комплексному развитию территории устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства.

7. Этапы принятия и реализации решения о комплексном развитии территории, требования к процедурам по отдельным этапам определены статьями 66-69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками. Порядок данного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;

3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 12. Общие положения**

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

2. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется.

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. С целью соблюдения архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, непосредственно прилегающих к границе г. Санкт-Петербург, в отношении вновь возводимых и реконструируемых объектов капитального строительства среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (зоны Ж4, Ж5), расположенных на земельных участках населенных пунктов гп. Новоселье, д. Куттузи, осуществляются действия в соответствии с Положением о консультативно-экспертном совете по рассмотрению архитектурного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, утвержденным постановлением Губернатора Ленинградской области от 31.05.2021 № 40-пг «О создании консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области».

**Статья 13. Перечень территориальных зон**

I. Жилые зоны

**Ж 1** - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

**Ж 2** - Зона застройки блокированными жилыми домами

**Ж 3** - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

**Ж 4** - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

**Ж 5** - Зона застройки многоэтажными жилыми домами

II. Общественно-деловые зоны

**О 1** - Общественно-деловая зона

**О1-1 -** Многофункциональная общественно-деловая зона с размещением малоэтажной жилой застройки

**О 2** - Зона специализированной общественно-деловой застройки иных видов.

III. Производственные зоны

**П 1** - Зона промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V класса санитарной опасности

 IV. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

**ИТ 1** - Зона транспортной инфраструктуры

**ИТ 2** - Зона инженерной инфраструктуры

V. Зоны рекреационного назначения

**Р 1** - Зона озелененных территорий общего пользования

**Р 3** - Зона рекреационного назначения

VI. Зоны сельскохозяйственного использования

**СХ 1** - Зона садоводства

**СХ 2** - Зона сельскохозяйственного использования

**СХ 3** - Зона объектов сельскохозяйственного производства

**СХ 4** - Иная зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств

VII. Зоны специального назначения

**К** - Зона кладбищ

**Р 2** - Зона озелененных территорий специального назначения

**Статья 14. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Зоны жилой застройки - функциональная или территориальная зона, на территории которой размещаются жилые помещения различного вида и обеспечивается проживание в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Жилые зоны должны располагаться в границах населенных пунктов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Показатели плотности застройки участков территориальных зон принимаются с учетом требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями).

Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, в зависимости от зоны интенсивности урбанизации территории и особенностей системы расселения на территории Ленинградской области, установленной Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденными постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83, принимается по каждому населенному пункту в соответствии с расчетной численностью населения согласно утвержденному генеральному плану МО Аннинское городское поселение и Местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области в соответствии с таблицами 1.1 и 1.2.

**Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией**

Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией или максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории элемента планировочной структуры при размещении многоквартирной жилой застройки (новое строительство или реконструкция).

**Городские населенные пункты**

**Таблица 1.1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зона урбани-зации террито-рии | Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) | Максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто) |
| при численности населения городского населенного пункта до 20 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения городского населенного пункта свыше 20 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения городского населенного пункта до 20 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения городского населенного пункта свыше 20 тыс. человек на расчетный срок |
| Зона А | 1,67 | 1,11 | 6000 | 9000 |

**Сельские населенные пункты**

**Таблица 1.2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зона урбани-зации террито-рии | Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) | Максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто) |
| при численности населения сельского населенного пункта до 12 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения сельского населенного пункта от 12 тыс. до 20 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения сельского населенного пункта от 20 тыс. до 50 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения сельского населенного пункта до 12 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения сельского населенного пункта от 12 тыс. до 20 тыс. человек на расчетный срок | при численности населения сельского населенного пункта от 20 тыс. до 50 тыс. человек на расчетный срок |
| Зона А | 2,5 | 1,67 | 1,11 | 4000 | 6000 | 9000 |

**При подсчете фактической площади квартир на 1 Га следует учитывать предельное количество этажей и коэффициент застройки для конкретной территориальной зоны.**

### Статья 14.1. Индекс зоны: Ж 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, не предназначенных для раздела на квартиры, высотой не выше трех надземных этажей (включая мансардный) с придомовыми земельными участками, а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Ж1**

**Таблица 2.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо- вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 2 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) |  Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных |
| 3 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 4 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 5 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Таблица 2.2**

| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
| 2 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
|

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж1**\*

**Таблица 2.3**

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков с кодами вида разрешенного использования 2.1, 2.2, в том числе их площадь | га | 0.07 |
| 2 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, в том числе их площадь | га | Не подлежит установлению |
| 3 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков с кодами вида разрешенного использования 2.1, 2.2, в том числе их площадь | га | 0.2 |
| 4 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, в том числе их площадь | га | Не подлежит установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с кодами вида разрешенного использования 2.1, 2.2 |  | 0.2  |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка (для иных видов разрешенного использования) |  | Не подлежит установлению |
| 7 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений  | м | 5 от границы земельного участка со стороны улиц3 в остальных случаях |
| 8 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этаж | Не подлежит установлению |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 9 | Предельное (максимальное) количество надземных этажей (включая мансардный этаж) зданий, строений и сооружений застройки индивидуальными жилыми домами, сооружений для видов разрешенного использования 2.1, 2.2, 3.1.1, 3.5.1, 5.1.2.  | этаж | 3;2 (для всех вспомогательных строений); |
| 10 | Предельное (максимальное) количество надземных этажей (включая мансардный этаж) зданий, строений и сооружений застройки индивидуальными жилыми домами, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этаж | Не подлежит установлению |
| 11 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии улиц при соблюдении противопожарных и санитарных требований | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии проездов при соблюдении противопожарных и санитарных требований | м | 3 |
| 13 | Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов (границы земельного участка) | м | 5 |
| 14 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат индивидуального жилого дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 15 | Минимальное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6 |
| 16 | Минимальное расстояние от септиков до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации | м | 12 |
| 17 | Минимальное расстояние от септиков до источника водоснабжения (колодца) при отсутствии централизованной канализации | м | 25 |
| 18 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиямстволов высокорослых деревьевстволов среднерослых деревьевкустарника | ммм | 421 |
| 19 | Максимальная высота заборов, ограждений | м | 2 |
| 20 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

\*За исключением линейных объектов.

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Ж1**

При проектировании жилой зоны Ж1 показатели плотности застройки принимаются с учетом требований приложения «Б» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»(с изменениями).

На застраиваемой территории расстояния до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм.

Строительство жилого дома, оснащение инженерным оборудованием, должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках должны быть не менее 6 м.

Иные параметры – в соответствии со СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» (с изменениями).

Улично-дорожную сеть, сеть общественного транспорта, пешеходное движение и инженерное обеспечение на территории застройки индивидуальными жилыми домами следует проектировать в соответствии с действующим законодательством РФ, нормативными документами в области благоустройства территории МО Аннинское городское поселение.

При проектировании жилой зоны Ж1 расчетные параметры улично-дорожной сети следует предусматривать с учетом требований таблицы 8 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями). Ширину улиц и дорог местного значения в красных линиях следует проектировать 15-25 м. Допускается ширина улиц в красных линиях - 12 м.

К каждому участку застройки индивидуальными жилыми домами необходимо проектировать проезды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

На территории с застройкой жилыми домами с придомовыми участками стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

Условия и порядок размещения пасек (ульев) определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства, законодательства Ленинградской области, ветеринарно-санитарными требованиями, а также Правилами благоустройства территории МО Аннинское городское поселение.

Газоснабжение жилых домов проектируется от газобаллонных установок сжиженного газа или от газовых сетей.

На улицах и проездах территории проектируется наружное освещение.

Сети электроснабжения жилых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок, СП 256.1325800.2016. «Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий» (с изменениями), СП 31-110-2003 «Правила проектирования и монтажа», приказа Министерства энергетики Российской Федерации от 30 июня 2003 года № 280 «Об утверждении Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» (СО 153-34.21.122-2003).

Водоснабжение следует предусматривать от централизованных систем в соответствии с СП 31.13330.2012. «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (с изменениями) или местным водоснабжением (скважины, колодцы). Для обеспечения водоснабжением потребителей существующей индивидуальной жилой застройки предусматривается возможность размещения общественных скважин на землях общего пользования.

Вокруг каждого источника должны быть организованы зоны санитарной охраны в соответствии:

- для артезианских скважин - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02;

- для родников и колодцев - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02.

Следует предусматривать подключение к централизованной системе канализации или локальные очистные сооружения (ЛОС) замкнутого типа.

Мероприятия по санитарной очистке и благоустройству территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение. Основной способ вывоза мусора с территории домовладений – индивидуальный сигнальный метод. Возможен вывоз ТБО с контейнерной площадки, в соответствии со схемой санитарной очистки территории.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны Ж1, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- хозяйственные постройки, включая сараи, автостоянки, гаражи, бани, и другие вспомогательные строения;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанных с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 14.2. Индекс зоны: Ж 2 Зона застройки блокированными жилыми домами**

Зона предназначена для размещения жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки, а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам высотой до 3 надземных этажей включительно.

**Таблица 3.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж2 |
| --- | --- |
| Код вида разрешенного использования\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилых домов, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположены на отдельных земельных участках и имеют выходы на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 2 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 3 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 4 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 5 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

 **Таблица 3.2**

|  |  |
| --- | --- |
| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж2 |
| Код вида разрешенного использования\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж2\***

**Таблица 3.3**

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков для вида разрешенного использования с кодом 2.1, в том числе их площадь | га | 0.07 |
| 2 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, в том числе их площадь | га | не подлежит установлению |
| 3 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков для вида разрешенного использования с кодом 2.1, в том числе их площадь | га | -0.2 для индивидуального жилищного строительства  |
| 4 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, в том числе их площадь | га | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | -5 от границы земельного участка со стороны улиц;-3 в остальных случаях; |
| 6 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (для иных видов разрешенного использования) | м | не подлежит установлению |
| 7 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежит установлению |
| 8 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с кодами вида разрешенного использования 2.1, 2.3 |  | -0.2- для индивидуального жилищного строительства -;-0.3 - для блокированной жилой застройки -  |
| 9 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка (для иных видов разрешенного использования) |  | не подлежит установлению |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 10 | Предельное количество надземных этажей включая мансардный этаж зданий, строений, сооружений с кодами вида разрешенного использования 2.1 и 2.3 | этажей | -3;-2 для всех вспомогательных строений; |
| 11 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии улиц при соблюдении противопожарных и санитарных требований (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии проездов при соблюдении противопожарных и санитарных требований (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 3 |
| 13 | Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов (границы земельного участка) (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 5 |
| 14 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат индивидуального жилого дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 6 |
| 15 | Минимальное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, при обеспечении нормативной инсоляции (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 6 |
| 16 | Минимальное расстояние от септиков до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 12 |
| 17 | Минимальное расстояние от септиков до источника водоснабжения (колодца) при отсутствии централизованной канализации (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 25 |
| 18 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиямстволов высокорослых деревьевстволов среднерослых деревьевкустарника | ммм | 421 |
| 19 | Максимальная высота заборов, ограждений (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 2 |

\* за исключением линейных объектов

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Ж2**

Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой.

Строительство объектов индивидуального жилищного строительства в составе территориальной зоны Ж2 должно осуществляться в соответствии с предельными и иными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж1.

При проектировании жилой зоны Ж2, а также индивидуальной жилой застройки в составе территориальной зоны Ж2, показатели плотности застройки принимаются с учетом требований приложения «Б» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями).

На территории с застройкой блокированными жилыми домами количество блоков не должно превышать десяти. Каждый блок 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.

Учитывая климатические условия Ленинградской области летние помещения в квартирах (лоджии и балконы) должны быть полностью остеклены.

В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм.

Улично-дорожную сеть, сеть общественного транспорта, пешеходное движение и инженерное обеспечение на территории застройки блокированными жилыми домами следует проектировать в соответствии требованиям законодательства Российской Федерации, нормативными документами в области благоустройства территории МО Аннинское городское поселение.

К каждому участку застройки блокированными жилыми домами необходимо проектировать проезды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

На территории застройки блокированными жилыми домами следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов в пределах отведенного участка. По согласованию с органами местного самоуправления возможно размещение автотранспортных средств на дополнительной территории, право на которую оформлено застройщиком в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На улицах и проездах территории проектируется наружное освещение.

Сети электроснабжения жилых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок, «СП 256.1325800.2016. Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий», СП 31-110-2003. «Правила проектирования и монтажа», приказа Министерства энергетики Российской Федерации от 30 июня 2003 года № 280 «Об утверждении Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» (СО 153-34.21.122-2003).

Водоснабжение следует предусматривать от централизованных систем в соответствии с «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*.» (с изменениями) или местным водоснабжением (скважины, колодцы). Для обеспечения водоснабжением потребителей существующей индивидуальной жилой застройки предусматривается возможность размещения общественных скважин на землях общего пользования.

Вокруг каждого источника должны быть организованы зоны санитарной охраны в соответствии:

- для артезианских скважин - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02;

- для родников и колодцев - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02.

Следует предусматривать подключение к централизованной системе канализации или локальные очистные сооружения (ЛОС) замкнутого типа.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны Ж2, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж2, устанавливаются Правилами благоустройства территории МО Аннинское городское поселение.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение. Основной способ вывоза мусора с территории домовладений – индивидуальный сигнальный метод. Возможен вывоз ТБО с контейнерной площадки, в соответствии со Схемой санитарной очистки территории.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны Ж2, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж2, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- для индивидуального жилищного строительства - хозяйственные постройки, включая сараи, автостоянки, гаражи, бани, и другие вспомогательные строения;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- сооружения физической культуры и спорта, связанные с проживанием населения.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

### Статья 14.3. Индекс зоны: Ж3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов пригодных для постоянного проживания, высотой до 4 надземных этажей включительно (включая мансардный), а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам высотой до 4 надземных этажей включительно. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Ж3**

**Таблица 4.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж3 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 2 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилых домов, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположены на отдельных земельных участках и имеют выходы на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 3 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 4 | 2.7.1 |  Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 5 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 7 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
|
|
| 8 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 9 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
|
|
|
|
|
|
|
| 10 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
| 11 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 12 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 13 | 4.4 | Магазины  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 14 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 15 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 16 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 17 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 18 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 19 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
|
|
| 20 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
|
|
|
|
|
|
|
| 21 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 22 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Таблица 4.2**

| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж3 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
|
| 2 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
|
|

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж3\***

**Таблица 4.3**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков для вида разрешенного использования 2.1, в том числе их площадь | га | 0.07 |
| 2 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, в том числе их площадь |  | Не подлежит установлению  |
| 3 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков для вида разрешенного использования 2.1, в том числе их площадь | га | 0.2; |
| 4 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, в том числе их площадь |  | Не подлежит установлению  |
| 5 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (для вида разрешенного использования 2.1) | м | 5 от границы земельного участка со стороны улиц;3 в остальных случаях; |
| 6 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (для иных видов разрешенного использования) |  | Не подлежит установлению  |
| 7 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |  | Не подлежит установлению  |
| 8 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | 0.2 - для индивидуального жилищного строительства;0.3 - для блокированной жилой застройки;0.4 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка  |
| 9 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для иных видов |  | Не подлежит установлению  |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 10 | Предельное количество надземных этажей, зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3 | этажей | 3;2 для всех вспомогательных строений; |
| 11 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этажей | 4 |
| 12 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии улиц при соблюдении противопожарных и санитарных требований (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 5 |
| 13 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии проездов при соблюдении противопожарных и санитарных требований (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 3 |
| 14 | Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов (границы земельного участка) (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 5 |
| 15 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат индивидуального жилого дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 6 |
| 16 | Минимальное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, при обеспечении нормативной инсоляции (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 6 |
| 17 | Минимальное расстояние от септиков до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 12 |
| 18 | Минимальное расстояние от септиков до источника водоснабжения (колодца) при отсутствии централизованной канализации (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 25 |
| 19 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиямстволов высокорослых деревьевстволов среднерослых деревьевкустарника | ммм | 421 |
| 20 | Максимальная высота заборов, ограждений (для вида разрешенного использования с кодом 2.1) | м | 2 |
| 21 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

\*За исключением линейных объектов

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Ж3**

Строительство объектов индивидуального жилищного строительства в составе территориальной зоны Ж3 должно осуществляться в соответствии с предельными и иными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж1 и предельными параметрами, предусмотренные настоящей статьей.

Строительство жилых домов блокированной застройки в составе территориальной зоны Ж3 должно осуществляться в соответствии с предельными и иными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж2 и предельными параметрами, предусмотренные настоящей статьей.

При проектировании жилой зоны Ж3 минимально допустимый уровень обеспеченности территорией устанавливается расчетом по каждому населенному пункту в соответствии с расчетной численностью населения по населенному пункту согласно утвержденному генеральному плану МО Аннинское городское поселение и показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территорией согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.

При проектировании блокированной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки в составе территориальной зоны Ж3, показатели плотности застройки принимаются с учетом требований приложения «Б» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями).

При проектировании жилой зоны Ж3 отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Минимально допустимый уровень обеспеченности площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой в зоне Ж3, а также минимально допустимые размеры этих площадок, должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажных многоквартирных домов возможно размещение детских дошкольных учреждений, детских учреждений дополнительного образования, объектов обслуживания жилой застройки, в том числе, объектов социального назначения, магазинов, офисов. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями), СП 112.13330.2011(с изменениями), СП 54.13330.2010, СП 118.13330.2012\* (с изменениями), СП 113.13330.2012 (с изменениями), Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации») (с изменениями).

Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Учитывая климатические условия Ленинградской области летние помещения в квартирах (лоджии и балконы) должны быть полностью остеклены.

Во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажных многоквартирных домов возможно размещение детских дошкольных учреждений, детских учреждений дополнительного образования, объектов обслуживания жилой застройки, в том числе, объектов социального назначения, магазинов, офисов, паркингов. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

В многоквартирных домах допускается размещать подземные, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные и обвалованные автостоянки, Допускается устраивать выходы из автостоянок через места общественного пользования жилого дома.

В подвальных и цокольных этажах таких жилых домов допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных стоянок для автомашин и мотоциклов при условии герметичности потолочных перекрытий и оборудованием устройства для отвода выхлопных газов автотранспорта.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями), СП 112.13330.2011 (с изменениями), СП 54.13330.2010, СП 118.13330.2012\* (с изменениями), СП 113.13330.2012 (с изменениями), Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации») (с изменениями).

При размещении под жилыми зданиями гаражей-стоянок необходимо отделять их от жилой части здания этажом нежилого назначения. Размещение над гаражами помещений для работы с детьми, помещений лечебно-профилактического назначения не допускается.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа – 20 м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м.

Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки, требованиями законодательства Российской Федерации, историческими особенностями территории.

Иные параметры – в соответствии со СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

При проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

- от газорегуляторных пунктов до жилых домов, зданий, сооружений:

- при давлении газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП до 0,6 МПа – 10 м;

**-** при давлении газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП свыше 0,6 до 1,2 – 15 м;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

На улицах и проездах территории проектируется наружное освещение.

Сети электроснабжения жилых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Правил устройства электроустановок, СП 256.1325800.2016. «Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий» (с изменениями), СП 31-110-2003 «Правила проектирования и монтажа», приказа Министерства энергетики Российской Федерации от 30 июня 2003 года № 280 «Об утверждении Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» (СО 153-34.21.122-2003),.

Водоснабжение следует предусматривать от централизованных систем в соответствии с «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (с изменениями) или местным водоснабжением (скважины, колодцы). Для обеспечения водоснабжением потребителей существующей индивидуальной жилой застройки предусматривается возможность размещения общественных скважин на землях общего пользования.

Вокруг каждого источника должны быть организованы зоны санитарной охраны в соответствии:

- для артезианских скважин - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02;

- для родников и колодцев - в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02.

Для индивидуального жилищного строительства и блокированной застройки руководствоваться следует предусматривать подключение к централизованной системе канализации или локальные очистные сооружения (ЛОС) замкнутого типа. Для многоквартирной застройки инженерное обеспечение следует проектировать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны Ж3, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж3, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение. Для индивидуального жилищного строительства и блокированной застройки руководствоваться нормами для зон Ж1, Ж2. Для многоквартирной застройки основной способ – вывоз ТБО - с контейнерной площадки, в соответствии со Схемой санитарной очистки территории.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны Ж3, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж3, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

 - для зоны индивидуального жилищного строительства - хозяйственные постройки включая сараи, автостоянки, гаражи, бани, и другие вспомогательные строения не выше 2 этажей;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

 - объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанных с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

### Статья 14.4. Индекс зоны: Ж4 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, малоэтажных многоквартирных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, высотой до 4 надземных этажей включительно (включая мансардный), а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Ж4**

**Таблица 5.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж4 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
|
| 2 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
|
|
| 3 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 5 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 7 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
|
|
| 8 | 3.2.4 | Общежития | Общежития Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
|
| 9 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 10 | 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2 |
| 11 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 12 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
| 13 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 14 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 15 | 3.6.3 | Цирки и зверинцы | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе |
|
| 16 | 3.8.1 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
|
| 17 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
|
| 18 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
|
|
|
|
|
| 19 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 20 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 21 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 22 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 23 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 24 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| 25 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
|
|
| 26 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
|
| 27 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
|
|
|
| 28 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 29 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 30 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
|
|
| 31 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
|
|
|
|
|
|
|
| 32 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 33 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж4**

**Таблица 5.2**

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 2.1.1, 3.6.2 |  | 0.4 |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 2,5 |  | 0.4\* |
| 7 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с иными видами разрешенного использования  |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 8 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1; 4.9.1.3 | этажей | 1 |
| 9 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 2.5; 3.2.4;  | этажей | 8  |
| 10 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этажей | Не подлежит установлению |
| 11 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

\* При подсчете коэффициента застройки площадь сооружения (части сооружения) не учитывается, если территория над ним (над ней) используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

 **Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Ж4**

Строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов в составе территориальной зоны Ж4 должно осуществляться в соответствии с предельными и иными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж3.

Архитектурно-планировочная структура зданий должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития поселения.

Архитектурно-художественные требования при проектировании должны заключаться в необходимости соответствия внешнего вида здания, его назначения и формирования объемов и интерьеров здания по законам красоты.

При проектировании жилой зоны Ж4 минимально допустимый уровень обеспеченности территорией устанавливается расчетом по каждому населенному пункту в соответствии с расчетной численностью населения по населенному пункту согласно таблицам 1.1, 1.2 настоящих правил.

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

Минимально допустимый уровень обеспеченности площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой в зоне Ж4, а также минимально допустимые размеры этих площадок, должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях среднеэтажных многоквартирных домов возможно размещение детских дошкольных учреждений, детских учреждений дополнительного образования, объектов обслуживания жилой застройки, в том числе, объектов социального назначения, магазинов, офисов, паркингов. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Учитывая климатические условия Ленинградской области летние помещения в квартирах (лоджии и балконы) должны быть полностью остеклены.

Во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов возможно размещение детских дошкольных учреждений, детских учреждений дополнительного образования, объектов обслуживания жилой застройки, в том числе, объектов социального назначения, магазинов, офисов, паркингов. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

В многоквартирных домах допускается размещать подземные, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные и обвалованные автостоянки, Допускается устраивать выходы из автостоянок через места общественного пользования жилого дома.

В подвальных и цокольных этажах таких жилых домов допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных стоянок для автомашин и мотоциклов при условии герметичности потолочных перекрытий и оборудованием устройства для отвода выхлопных газов автотранспорта.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями), СП 112.13330.2011 (с изменениями), СП 54.13330.2010, СП 118.13330.2012\* (с изменениями), СП 113.13330.2012 (с изменениями), Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации») (с изменениями).

При размещении под жилыми зданиями гаражей-стоянок необходимо отделять их от жилой части здания этажом нежилого назначения. Размещение над гаражами помещений для работы с детьми, помещений лечебно-профилактического назначения не допускается.

Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок в зависимости от их назначения следует принимать в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (с изменениями).

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330 (с изменениями), а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района не менее 15%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала). Параметры общего баланса территории жилого района рекомендуется принимать:

- открытые пространства:

- зеленые насаждения – 65-75%;

- аллеи и дороги – 10-15%;

- площадки – 8-12%;

- сооружения – 5-7%.

Суммарную площадь озелененных территорий на территории микрорайонов (кварталов) следует проектировать не менее 5 м2/чел.

Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории населенного пункта.

При проектировании среднеэтажной жилой застройки допускается применение георешетки.

Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с требованиям законодательства Российской Федерации, проектами планировки, а также историческими особенностями территории.

Инженерное обеспечение следует проектировать в соответствии с требованиям законодательства Российской Федерации.

При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж4, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

 - объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

 - объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанные с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 14.5. Индекс зоны: Ж5 Зона застройки многоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для размещения многоэтажных жилых домов этажностью 9‑12 надземных этажей включительно, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, многоквартирных жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей, пригодных для постоянного проживания, а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Ж5**

**Таблица 6.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Ж5 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
|
|
| 2 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
|
|
|
| 3 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 5 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 7 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
|
|
| 8 | 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
|
| 9 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 10 | 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 |
| 11 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 12 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 13 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 14 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 15 | 3.6.3 | Цирки и зверинцы | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
|
| 16 | 3.8. | Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 |
|
| 17 | 3.9.2 | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок  |
|
| 18 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
|
| 19 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
|
|
|
|
|
| 20 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 21 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 22 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 23 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 24 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 25 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| 26 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
|
|
| 27 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
|
| 28 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
|
|
|
| 29 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 30 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 31 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
|
|
| 32 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
|
|
|
|
|
|
| 33 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 34 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж5**

**Таблица 6.2**

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 2.5, 2.6 |  | 0.4\* |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 3.6.2 |  | 0.4 |
| 7 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с иными видами разрешенного использования  |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 8 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1; 4.9.1.3 | этажей | 1 |
| 9 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования с кодом 2.5 | этажей | 8 |
| 10 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этажей | не подлежат установлению |
| 11 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 2.6; 3.2.4 | этажей | - для населенных пунктов, не отнесенных к городским населенным пунктам – 9; - для населенных пунктов, отнесенных к категории городов или городских поселков - 12. |
| 12 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

\* При подсчете коэффициента застройки площадь сооружения (части сооружения) не учитывается, если территория над ним (над ней) используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Ж5**

Архитектурно-планировочная структура зданий должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития поселения.

Архитектурно-художественные требования при проектировании должны заключаться в необходимости соответствия внешнего вида здания, его назначения и формирования объемов и интерьеров здания по законам красоты.

 При проектировании жилой зоны Ж5 минимально допустимый уровень обеспеченности территорией устанавливается расчетом по каждому населенному пункту в соответствии с расчетной численностью населения по населенному пункту согласно таблицам 1.1, 1.2 настоящих правил.

Размещение жилых зданий, этажность которых превышает максимальную этажность следует принимать в соответствии с требованиями п. 3.1.8, 3.1.9. региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области (с изменениями)

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

Минимально допустимый уровень обеспеченности площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой в зоне Ж5, а также минимально допустимые размеры этих площадок, должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Учитывая климатические условия Ленинградской области летние помещения в квартирах (лоджии и балконы) должны быть полностью остеклены.

Во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов возможно размещение детских дошкольных учреждений, детских учреждений дополнительного образования, объектов обслуживания жилой застройки, в том числе, объектов социального назначения, магазинов, офисов, паркингов. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

В многоквартирных домах допускается размещать подземные, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные и обвалованные автостоянки, Допускается устраивать выходы из автостоянок через места общественного пользования жилого дома.

В подвальных и цокольных этажах таких жилых домов допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных стоянок для автомашин и мотоциклов при условии герметичности потолочных перекрытий и оборудованием устройства для отвода выхлопных газов автотранспорта.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями), СП 112.13330.2011 (с изменениями), СП 54.13330.2010, СП 118.13330.2012\* (с изменениями), СП 113.13330.2012 (с изменениями), Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации») (с изменениями).

При размещении под жилыми зданиями гаражей-стоянок необходимо отделять их от жилой части здания этажом нежилого назначения. Размещение над гаражами помещений для работы с детьми, помещений лечебно-профилактического назначения не допускается.

Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок в зависимости от их назначения следует принимать в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (с изменениями).

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330 (с изменениями), а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района не менее 15%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала). Параметры общего баланса территории жилого района рекомендуется принимать:

- открытые пространства:

- зеленые насаждения – 65-75%;

- аллеи и дороги – 10-15%;

- площадки – 8-12%;

- сооружения – 5-7%.

Суммарную площадь озелененных территорий на территории микрорайонов (кварталов) следует проектировать не менее 5 м2/чел.

Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории населенного пункта.

При проектировании многоэтажной жилой застройки допускается применение георешетки.

Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с требованиям законодательства Российской Федерации, проектами планировки, а также историческими особенностями территории.

При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Ж5, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанные с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 15. Общественно-деловые зоны**

Зоны предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, а также размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Статья 15.1. Индекс зоны: О1 Общественно-деловая зона**

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых и социальных потребностей человека. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны О1**

**Таблица 7.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны О1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 2 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 3 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
|
| 4 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 5 | 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 |
| 6 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 7 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
| 8 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 9 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 10 | 3.7.1 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |
| 11 | 3.8. | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 |
| 12 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 |
| 13 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 14 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 15 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#P354)-[4.8.2](#P374);размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 16 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 17 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 18 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 19 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 20 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 21 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 22 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 23 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 24 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 25 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 26 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| 27 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О1**

**Таблица 7.2**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |  | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 3.6.2 |  | 0.4 |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с иными видами разрешенного использования  |  |  не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры** |  |  |
| 7 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны О1**

Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств – площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.

Расчетные показатели обеспеченности населения объектами обслуживания и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны приниматься в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями), проектом планировки территории.

В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).

Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СП 117.13330.2011 «Общественные здания административного назначения».

Площадь озелененных территорий должна соответствовать нормам проектирования.

Приобъектные автостоянки следует размещать за пределами пешеходного движения и на расстоянии не более 100 м от объектов общественно-деловой зоны.

Для подъезда к крупным учреждениям, предприятиям обслуживания, торговым центрам и др. следует предусматривать основные проезды, а к отдельно стоящим зданиям – второстепенные проезды.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов».

Следует предусматривать устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны О1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение. Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанных с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 19.1.1. Индекс зоны: О1-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона с размещением малоэтажной жилой застройки**

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых и социальных потребностей человека, а также малоэтажных многоквартирных жилых домов пригодных для постоянного проживания, высотой до 4 надземных этажей включительно (включая мансардный), в том числе объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам высотой до 4 надземных этажей включительно. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны О1-1**

**Таблица 8.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны О1-1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 2 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 3 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
|
| 4 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 5 | 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 |
| 6 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 7 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
|
|
|
|
|
|
|
|
| 8 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 9 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 10 | 3.7.1 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |
| 11 | 3.8. | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 |
| 12 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 |
| 13 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 14 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 15 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#P354)-[4.8.2](#P374);размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 16 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 17 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 18 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 19 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 20 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 21 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 22 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 23 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 24 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 25 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 26 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| 27 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Таблица 8.2**

| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны О1-1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 2 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
|
|

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О1-1**

**Таблица 8.3**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 3.6.2 |  | 1 |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с иными видами разрешенного использования  |  |  не подлежат установлению |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 7 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования 2.1.1. | этажей | 4 |
| 8 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования | этажей | не подлежат установлению |
| 9 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны О1-1**

Формирование общественно-деловой застройки должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств – площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.

Расчетные показатели обеспеченности населения объектами обслуживания и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны приниматься в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями), проектом планировки территории.

В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).

Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СП 117.13330.2011 «Общественные здания административного назначения».

Площадь озелененных территорий должна соответствовать нормам проектирования.

Приобъектные автостоянки следует размещать за пределами пешеходного движения и на расстоянии не более 100 м от объектов общественно-деловой зоны.

Для подъезда к крупным учреждениям, предприятиям обслуживания, торговым центрам и др. следует предусматривать основные проезды, а к отдельно стоящим зданиям – второстепенные проезды.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов».

Следует предусматривать устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.

При проектировании жилой застройки зоны О1-1 минимально допустимый уровень обеспеченности территорией устанавливается расчетом по каждому населенному пункту в соответствии с расчетной численностью населения по населенному пункту согласно утвержденному генеральному плану МО Аннинское городское поселение и показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территорией согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.

При проектировании жилой застройки зоны О1-1 отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Минимально допустимый уровень обеспеченности площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой в зоне О1-1, а также минимально допустимые размеры этих площадок, должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажных многоквартирных домов возможно размещение детских дошкольных учреждений, детских учреждений дополнительного образования, объектов обслуживания жилой застройки, в том числе, объектов социального назначения, магазинов, офисов. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями), СП 112.13330.2011(с изменениями), СП 54.13330.2010, СП 118.13330.2012\* (с изменениями), СП 113.13330.2012 (с изменениями), Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации») (с изменениями).

Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

Учитывая климатические условия Ленинградской области летние помещения в квартирах (лоджии и балконы) должны быть полностью остеклены.

В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа – 20 м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м.

Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки, требованиями законодательства Российской Федерации, историческими особенностями территории.

На улицах и проездах территории проектируется наружное освещение.

Сети электроснабжения жилых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Правил устройства электроустановок, СП 256.1325800.2016. «Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий» (с изменениями), СП 31-110-2003 «Правила проектирования и монтажа», приказа Министерства энергетики Российской Федерации от 30 июня 2003 года № 280 «Об утверждении Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» (СО 153-34.21.122-2003),.

Водоснабжение следует предусматривать от централизованных систем в соответствии с «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (с изменениями).

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны О1-1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение. Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанных с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 15.2. Индекс зоны: О2 Зона специализированной общественно-деловой застройки иных видов**

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения духовных потребностей человека: объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни), размещения объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для размещения объектов культурного наследия федерального, регионального, местного значения. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны О2**

**Таблица 9.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны О2 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P282)-[3.7.2](#P286) |
|
|
| 2 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 3 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 4 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О2**

**Таблица 9.2**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений  |  | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для вида разрешенного использования 3.7 |  | 0.8 |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для иных видов разрешенного использования  |  | не подлежат установлению |
| 7 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны О2**

Историко-культурная деятельность в данной зоне осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, закона Российской Федерации от 14.01.1993 № 4291-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества», с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения об организации ритуальных услуг и содержании мест захоронения на территории МО Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны О2, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение. Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для посетителей объектов основных видов разрешенного использования.

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

## Статья 16. Производственные зоны

###

## Статья 16.1. Индекс зоны: П1 Зона промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V класса санитарной опасности

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях изготовления вещей промышленным способом, производственно-коммунальных объектов, складов широкого спектра, объектов сельскохозяйственного назначения, используемых для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, а также иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

## Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны П1

**Таблица 10.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны П1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 2 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 3 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
|
| 4 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 |
|
|
|
|
|
| 5 | 6.2 | Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, метал-лургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 6 | 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей |
| 7 | 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 8 | 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон |
| 9 | 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 10 | 6.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 11 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 12 | 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
|
|
| 13 | 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| 14 | 7.2.1\*\*\* | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения  |
|
|
|
|
|
| 15 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
|
|
|
|
|
|
|
| 16 | 12.0.1.\*\*\* | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 17 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

\*\*\* Для участков, расположенных в границах населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 12.0.1, для участков расположенных вне границ населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 7.2.1.

**Таблица 10.2.**

| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны П1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 2.7.2, 4.9 |
| 2 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 3 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П1**

**Таблица 10.3**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |  | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | 3 |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |  | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры** |  |  |
| 6 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны П1**

Проектирование промышленных предприятий осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями), СП 18.13330.2011 (с изменениями), нормативной документации в области проектирования промышленных предприятий, санитарными нормами, нормами и правилами пожарной безопасности и иными нормами РФ.

Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, для первичной переработки молока, скота и птицы, шерсти, масличных культур) проектируются в соответствии с требованиями СП 105.13330.2012 (с изменениями).

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений производственных зон расстояния между ними следует назначать минимально допустимые исходя из плотности застройки, санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения.

К зданиям, сооружениям и строениям должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей, в том числе:

- по всей длине зданий, сооружений и строений:

- с одной стороны – при ширине здания, сооружения или строения не более 18 м;

- с двух сторон – при ширине более 18 м, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов;

- со всех сторон – для зданий с площадью застройки более 10 000 м2 или шириной более 100 м, согласно требованиям статьи 98 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями).

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений, согласно п. 8.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями). При ширине санитарно-защитной зоны до 100 м полоса древесно-кустарниковых насаждений должна быть не менее 20 м.

На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади предприятий, а при плотности застройки более 50% – не менее 10%.

С целью снижения вредного влияния на окружающую среду необходимо предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.

Размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений должны определяться в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями).

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а так же требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны П1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- вспомогательные постройки, включая автостоянки, гаражи, навесы, сооружения для охраны транспортных средств и другие строения;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта.

Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

 **Статья 17. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

###

### Статья 17.1. Индекс зоны: ИТ1 Зона транспортной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требованиям специальных нормативов и правил. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ИТ1**

**Таблица 11.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны ИТ1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 2 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4 |
| 3 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог\*\*\* | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения  |
| 4 | 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#P584) |
| 5 | 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |
| 6 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть\*\*\* | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| 7 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\* Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\* Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

\*\*\* Для участков, расположенных в границах населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 12.0.1, для участков расположенных вне границ населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 7.2.1.

 **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ1**

**Таблица 11.2**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры:** |  |  |
| 6 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 4.9.1; 7.2.1 | этажей | 1 |
| 7 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодом 3.1.1 | этажей | 3 |
| 8 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования | этажей | не подлежат установлению |
| 9 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны ИТ1**

Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта.

Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:

- изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;

- уширение проезжей части перед перекрестками.

Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.

Следует предусматривать строительство ливневой канализации с дождеприемниками.

Для защиты корней деревьев от вытаптывания, приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.

Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а так же требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны ИТ1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение. Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

### Статья 17.2. Индекс зоны: ИТ2 Зона инженерной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требованиям специальных нормативов и правил. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ИТ2

**Таблица 12.1.**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны ИТ2 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 2 | 7.2.1\*\*\* | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
|
|
|
|
|
| 3 | 12.0.1\*\*\* | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 4 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

\*\*\*Для участков, расположенных в границах населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 12.0.1, для участков расположенных вне границ населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 7.2.1.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ2**

**Таблица 12.2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры:** |  |  |
| 6 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |
| 7 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодом 3.1.1 | этажей | 3 |
| 8 | Предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этажей | не подлежат установлению |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны ИТ2**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства следует принимать в соответствии с СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84» (с изменениями), СП 32.13330.2012 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85»(с изменениями), СП 124.13330.2012\* «Тепловые сети», проектом планировки территории.

Необходимо предусматривать выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод.

Следует предусматривать эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами.

Необходима организация:

- поверхностного стока,

- санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством.

Инженерные коммуникации:

Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии с проектом планировки территории, со строительными нормами и правилами.

Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог.

Владельцы всех коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в соответствующие структуры администрации все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.

Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.

Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:

- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;

- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;

- условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.

Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны ИТ2, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны ИТ2, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

## Статья 18. Зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения включают в себя парки, скверы, бульвары, другие места отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе жилой, общественной и производственной застройки. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

## Статья 18.1. Индекс зоны: Р1 Зоны озелененных территорий общего пользования

## Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Р1

**Таблица 13.1.**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Р1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 2 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 3 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 4 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
|
|
|
| 5 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 6 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\* Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\* Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

**Таблица 13.2**

| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Р1 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия\*\*\* | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
|
|
|
| 2 | 3.7.1 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |
| 3 | 4.6 | Общественное питание\*\*\* | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность\*\*\* | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| 5 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |

\* Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\* Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

\*\*\* 10% от площади планировочного элемента.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р1**

**Таблица 13.3.**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования с кодами 4.6, 4,8.1, 4.10 |  | 0.1 |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования с кодами 3.7.1, 5.1.2-5.1.4 |  | не подлежат установлению |
| 7 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для иных видов |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры:** |  |  |
| 8 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 5.1.2, 4.6, 4.10, 3.7.1 | этажей | 3 |
| 9 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования с кодами  | этажей | не подлежат установлению |
| 10 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Р1**

Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями), а также действующим нормативным документам МО Аннинское городское поселение в области благоустройства.

Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.

Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.

Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

На озелененных территориях нормируются:

- соотношение территорий, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой;

- габариты допускаемой застройки и ее назначение;

- расстояния от зеленых насаждений до зданий, сооружений, коммуникаций.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

Параметры общего баланса территории рекомендуется принимать:

- открытые пространства:

- зеленые насаждения – 55%;

Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории населенного пункта.

Для пешеходных коммуникаций (тротуаров, аллей, дорожек, тропинок) рекомендуется проектировать озеленение в виде линейных и одиночных посадок деревьев и кустарников.

Насаждения, расположенные вдоль основных пешеходных коммуникаций, не должны сокращать ширину дорожек, а также высоту свободного пространства над уровнем покрытия дорожки более 2 м.

Для улично-дорожной сети рекомендуется проектировать озеленение в виде линейных и одиночных посадок деревьев и кустарников. При проектировании озеленения улиц и дорог минимальные расстояния от посадок до улично-дорожной сети следует принимать согласно действующим нормативным документам МО Аннинское городское поселение в области благоустройства.

На территории рекреационной зоны не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а так же требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Р1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- вспомогательные постройки для обслуживания парков и скверов, включая автостоянки, гаражи уборочной техники, здания и сооружения и другие вспомогательные строения;

- вспомогательные постройки обеспечивающие рекреационную, природно- и этно-познавательную деятельность в зоне рекреации;

- вспомогательные объекты культурно-досуговой деятельности;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта.

Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

###

### Статья 18.2. Индекс зоны: Р3 Зона рекреационного назначения.

Зона предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности, отдыха населения с возможным кратковременным проживанием с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Р3

**Таблица 14.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Р3 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 2 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 3 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 4 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| 5 | 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;размещение детских лагерей |
| 6 | 7.2.1\*\*\* | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| 7 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 8 | 12.0.1\*\*\* | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; |
| 9 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\* Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\* Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

\*\*\* Для участков, расположенных в границах населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 12.0.1, для участков расположенных вне границ населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 7.2.1.

**Таблица 14.2**

| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Р3 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 4 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность\*\*\* | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
|
|
|
| 3 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |

\* Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\* Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

\*\*\* 10% от площади планировочного элемента.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р3**

**Таблица 14.3.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 4.6, 4.10, 9.3 |  | 0.1 |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с видами разрешенного использования 5.1.2, 4.7, 5.2.1, 5.1.3 |  | 0.4 |
| 7 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для иных видов разрешенного использования |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры:** |  |  |
| 8 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений этажей для участка с видами разрешенного использования 4.10 | этажей | 1 |
| 9 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для участка с видами разрешенного использования 9.3, 5.2.1, 5.1.2, 4.6 | этажей | 2 |
| 10 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для участка с видами разрешенного использования 4.7 | этажей | 3 |
| 11 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этажей | не подлежат установлению |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Р3**

Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.

Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, сооружениями парковой инфраструктуры, вспомогательными сооружениями, связанными с организацией отдыха (фонтанами, беседками, светильниками и т.д.), а также лестницами и пандусами.

Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

На озелененных территориях нормируются:

- соотношение территорий, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой;

- габариты допускаемой застройки и ее назначение;

- расстояния от зеленых насаждений до зданий, сооружений, коммуникаций.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

Параметры общего баланса территории рекомендуется принимать:

- открытые пространства:

- зеленые насаждения – 65-75%;

- аллеи и дороги – 10-15%;

- площадки – 8-12%;

- сооружения – 5-7%;

- зона природных ландшафтов:

- зеленые насаждения – 93-96%;

- дорожная сеть – 2-5%;

- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2%.

Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории населенного пункта.

Для пешеходных коммуникаций (тротуаров, аллей, беговых дорожек, трасс для катания на лыжах, роликах, велосипедных и пеших прогулок) следует проектировать озеленение в виде линейных и одиночных посадок деревьев и кустарников.

Насаждения, расположенные вдоль основных пешеходных коммуникаций, не должны сокращать ширину дорожек, а также высоту свободного пространства над уровнем покрытия дорожки более 2 м.

Для улично-дорожной сети следует проектировать озеленение в виде линейных и одиночных посадок деревьев и кустарников. При проектировании озеленения улиц и дорог минимальные расстояния от посадок до улично-дорожной сети следует принимать согласно действующим нормативным документам МО Аннинское городское поселение в области благоустройства.

В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1 м от поверхности земли, а также работы по устройству ливневой канализации, берегоукреплению и формированию пляжей.

Ландшафтная организация и благоустройство территории: чистка водоемов, устройство площадок отдыха, организация древесно-кустарниковых насаждений.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Р3, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение. Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- вспомогательные постройки, обеспечивающие рекреационную, природно- и этно-познавательную деятельность в зоне рекреации;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 19. Зоны сельскохозяйственного использования**

**Статья 19.1. Индекс зоны: СХ 1 Зона садоводства**

Зона предназначена для размещения садоводческих некоммерческих объединений граждан, а также ведения садоводства в индивидуальном порядке.

Организация и застройка территорий садоводческих объединений осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ (с изменениями), Федеральным законом от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации, проектами планировки и проектами межевания территории садоводческих объединений.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ1**

**Таблица 15.1.**

|  |  |
| --- | --- |
| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны СХ1 |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 2 | 13.0 | Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования |
| 3 | 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ1**

**Таблица 15.2.**

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для вида разрешенного использования 13.2 | га | 0,07; |
| 2 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для остальных видов разрешенного использования | га | не подлежат установлению |
| 3 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для вида разрешенного использования 13.2 | га | 0,12; |
| 4 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для остальных видов разрешенного использования | га | не подлежат установлению |
| 5 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений  | м | - 5 от границы земельного участка со стороны улиц- 3 в остальных случаях |
| 6 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | Не подлежит установлению |
| 7 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка с кодом вида разрешенного использования 13.2 |  | 0.2  |
| 8 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для вида разрешенного использования 13.0 |  | Не подлежит установлению |
|  | **Иные предельные параметры:** |  |  |
| 9 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования 13.2 | этажей | - 3;- 2 (для вспомогательных сооружений) |
| 10 | Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования  | этажей | Не подлежит установлению |
| 11 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии улиц при соблюдении противопожарных и санитарных требований | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений до красной линии проездов при соблюдении противопожарных и санитарных требований | м | 3 |
| 13 | Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов (границы земельного участка) | м | 5 |
| 14 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат индивидуального жилого дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 15 | Минимальное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6 |
| 16 | Минимальное расстояние от септиков до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации | м | 12 |
| 17 | Минимальное расстояние от септиков до источника водоснабжения (колодца) при отсутствии централизованной канализации | м | 25 |
| 18 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиямстволов высокорослых деревьевстволов среднерослых деревьевкустарника | ммм | 421 |
| 19 | Максимальная высота заборов, ограждений | м | 2 |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны СХ1**

По границе территории садоводческого объединения следует предусматривать ограждение. Допускается отсутствие ограждения при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Территория садоводческого объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

На территорию садоводческого объединения с числом индивидуальных земельных участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 − не менее двух въездов.

Земельный участок, предоставленный садоводческому объединению, состоит из земель общего пользования и индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Порядок размещения объектов различного назначения в садоводческих объединениях устанавливается проектом планировки территории, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

Планировочное решение территорий садоводческих объединений, в т.ч. садоводств, хозяйств в индивидуальном порядке, личных подсобных хозяйств, огородов должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным земельным участкам, к участкам, объединенным в группы, а также объектам общего пользования.

На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц − не менее 15;

- для проездов − не менее 10.

Минимальный радиус закругления края проезжей части − 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями), м:

- для улиц − не менее 7,0;

- для проездов − не менее 3,5.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Тупиковые проезды в соответствии с требованиями статьи 67 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями) следует проектировать протяженностью не более 150 м. При этом тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее 15×15 м.

Инженерное обеспечение зоны следует проектировать в соответствии с требованиями раздела «Зоны инженерной инфраструктуры»

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно.

На территории общего пользования садоводческого объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника должны быть организованы зоны санитарной охраны в соответствии с:

- для артезианских скважин − в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02;

- для родников и колодцев − в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02.

На улицах и проездах территории садоводческого объединения проектируется наружное освещение.

Сети электроснабжения садовых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе ПУЭ, СП 31-110-2003, СО 153-34.21.122-2003,.

При проектировании садоводческих объединений, а также индивидуальных садово-огородных участков должны соблюдаться требования Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями).

- Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям от стволов деревьев должны быть, м:

- высокорослых − 4;

- среднерослых − 2;

- от кустарника − 1.

При возведении на садовом участке хозяйственных построек скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Жилые дома, садовые дома следует проектировать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе СНиП 31-02-2001, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями).

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому строению, жилому дому и хозяйственным строениям.

Расстояние от застройки садоводческих объединений до лесных массивов в соответствии с требованиями статьи 75 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» должно составлять не менее 15 м.

Запрещается размещение территорий садоводческих объединений:

- в санитарно-защитных зонах промышленных объектов, производств и сооружений;

- на резервных территориях для развития населенных пунктов в пределах поселения.

Следует предусматривать подключение к централизованной системе канализации или локальные очистные сооружения (ЛОС) замкнутого типа.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны СХ1, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- хозяйственные постройки, включая сараи, автостоянки, гаражи, бани, и другие вспомогательные строения;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы;

- объекты физической культуры и спорта, связанных с проживанием населения, включая площадки для занятия спортом и физкультурой.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 19.2. Индекс зоны: СХ 2 Зона сельскохозяйственного использования**

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства и ведения крестьянского фермерского) хозяйства.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ2**

**Таблица 16.1**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны СХ2 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 |
| 2 | 1.19 | Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена |
| 3 | 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных |
| 4 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
|
|
|
|
|
| 5 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

**Таблица 16.2.**

|  |  |
| --- | --- |
| №п/п | **Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны СХ2\*\* |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

 \*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ2**

**Таблица 16.3.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | 1 |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений  | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны СХ2**

Территория земельного участка, предназначенная для данной зоны должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

Инженерное обеспечение зоны следует проектировать в соответствии с требованиям законодательства Российской Федерации.

Размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений должны определяться в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а так же требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны СХ2, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Мероприятия по благоустройству и санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

-объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки;

- элементы благоустройства территорий.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 19.3. Индекс зоны: СХ3 Зона объектов сельскохозяйственного производства**

Зона предназначена для развития объектов сельскохозяйственного производства IV-V классов санитарной вредности (с санитарно-защитной зоной 50-100 м).

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ3**

**Таблица 17.1.**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны СХ3 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 1.7 | Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20 |
| 2 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
|
|
|
|
|
| 3 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ3**

**Таблица 17.2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |  | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны СХ3**

Территория земельного участка, предназначенная для данной зоны должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, для первичной переработки молока, скота и птицы, шерсти) проектируются в соответствии с требованиями СП 105.13330.2012 (с изменениями).

Размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений должны определяться в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Перечень временных строений и сооружений, допустимых для зоны СХ3, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны СХ3, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- хозяйственные постройки, включая сараи, автостоянки, гаражи и другие вспомогательные строения;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 19.4. Индекс зоны: СХ4 Иная зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств**

Зона предназначена для ведения крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств.

Организация деятельности на территории фермерских хозяйств должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 № 74-ФЗ.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ4**

**Таблица 18.1.**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны СХ4 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#P54) - [1.6](#P66) |
| 2 | 1.12 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 3 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| 4 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
|
|
|
|
|
| 5 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Размещение иных объектов капитального строительства, не предусмотренных градостроительными регламентами для зоны СХ4, запрещено

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ4**

**Таблица 18.2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для вида разрешенного использования 1.16 | га | 0.07  |
|  | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования 1.1, 1.12 | га | 1.0 |
|  | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для иных видов разрешенного использования  | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для вида разрешенного использования 1.16 | га | 0.5 |
|  | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования 1.1, 1.12 |  | 50.0 |
|  | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для иных видов разрешенного использования  |  | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | эт | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны СХ4**

Территория земельного участка, предназначенная для данной зоны должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, для первичной переработки молока, скота и птицы, шерсти) проектируются в соответствии с требованиями СП 105.13330.2012 (с изменениями).

При размещении сельскохозяйственных зданий и сооружений расстояния между ними следует назначать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований.

Инженерное обеспечение зоны следует проектировать в соответствии с требованиям законодательства Российской Федерации.

Размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений должны определяться в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны СХ4, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- хозяйственные постройки, включая сараи, хранилища, автостоянки и другие вспомогательные строения;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования.

Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 20. Зоны специального назначения**

**Статья 20.1. Индекс зоны: К Зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения, расширения и реконструкции кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. Деятельность в данной зоне осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.2882-11 и настоящих нормативов, Положения об организации ритуальных услуг и содержании мест захоронения на территории муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны К**

**Таблица 19.1.**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны К |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений;осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения |
|
|
| 2 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны К**

**Таблица 19.2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений  | эт | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка для вида разрешенного использования  |  | не подлежат установлению |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны К**

Устройство кладбища должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.2882-11, утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки кладбища.

Отвод земельных участков для захоронения тел (останков) умершего производится сотрудником специализированной службы в размере не более 4 кв. м на каждое захоронение, исходя из естественно сложившейся нормы.

При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

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

На территории кладбища должно предусматриваться устройство мелиоративной сети.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны К, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- вспомогательные постройки, обеспечивающие ритуальную деятельность;

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, дороги;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы.

Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 20.2. Индекс зоны: Р2 Зона озелененных территорий специального назначения**

Зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, а также создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадки влаголюбивых деревьев и кустарников.

В рекреационную зону специального назначения включаются озелененные территории ограниченного пользования и специального назначения, которые выполняют средозащитные и рекреационные функции, в том числе:

- озелененные территории ограниченного пользования – территории с зелеными насаждениями ограниченного посещения, предназначенные для создания благоприятной окружающей среды на территории предприятий, учреждений и организаций;

- озелененные территории специального назначения – территории с зелеными насаждениями, имеющие специальное целевое назначение (санитарно-защитные и др.), или озеленение на территориях специальных объектов с закрытым для населения доступом.

В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Р2**

**Таблица 20.1.**

| №п/п | **Основные виды** разрешенного использования земельных участков для зоны Р2 |
| --- | --- |
| Код вида разре-шенного использо-вания\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 | 7.2.1\*\*\* | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| 2 | 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| 3 | 12.0.1\*\*\* | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 4 | 12.0.2 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

\*Код вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

\*\*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное

\*\*\* Для участков, расположенных в границах населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 12.0.1, для участков расположенных вне границ населенных пунктов использовать код вида разрешенного использования 7.2.1.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р2**

**Таблица 20.2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм. | Величина |
| 1 | Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 2 | Предельные (максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | га | не подлежат установлению |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | не подлежат установлению |
| 4 | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | этажей | не подлежат установлению |
| 5 | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка |  | не подлежат установлению |
|  | **Иные параметры** |  |  |
| 6 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории комплексного развития |  | в соответствии с МНГП и РНГП |

**Регулирование иных вопросов землепользования для зоны Р2**

Озелененные территории могут быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами.

Для технических зон инженерных коммуникаций, производственных и санитарно-защитных зон рекомендуется проектировать озеленение с учетом минимального расстояния от посадок до коммуникаций в соответствии с требованиями действующих нормативных документов МО Аннинское городское поселение в области благоустройства.

Уровень озеленения территорий должен составлять не менее 20%.

Перечень временных строений и сооружений, перечень объектов благоустройства, а также требование к их размещению на территории муниципального образования Аннинское городское поселение для зоны Р2, устанавливаются Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение. Мероприятия по санитарной очистке территории предусматриваются в соответствии со Схемой санитарной очистки территории и Правилами благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Размещение вспомогательных объектов капитального строительства допускаются только в дополнение к основным объектам капитального строительства на участках с основным и условным видом разрешенного использования земельных участков.

К вспомогательным объектам относятся объекты, технологически или функционально связанные с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования при условии соблюдения требований технических регламентов, в том числе:

- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газоснабжения, водоотведения, связи), необходимых для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов;

- объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, дороги;

- элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

**Статья 21. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты**

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. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**Статья 22. Мероприятия на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод**

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.

- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

-Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).

- Организация системы ливневой канализации.

- Посадка мелиоративных защитных насаждений.

**Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства расположенных в границах зон с особыми условиями использования устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.