



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 18 июля 2018 года № 44

**Об утверждении Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Токсовское городское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

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

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области согласно приложению к настоящему приказу.
2. Признать Правила землепользования и застройки муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 27 августа 2013 года № 19, (с последующими изменениями) не подлежащими применению.

Председатель комитета

Е.В. ШИБАЕВ

Утверждены
приказом комитета
по архитектуре и
градостроительству
Ленинградской области
от 18 июля 2018 года № 44
(приложение)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТОКСОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА	4
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
Статья 1. Общие положения	4
Статья 2. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	4
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	5
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования	5
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки	5
Статья 5. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих правил	7
Статья 6. Градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.....	8
Статья 7. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	8
Статья 8. Предоставление лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель, собственность на которые не разграничена	9
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	9
Статья 9. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	9
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	10
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	12
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	14
Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	14
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	15
Статья 13. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	15
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	19
Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	19
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	21
Статья 15. Муниципальный земельный контроль в сфере землепользования.	21
ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	23
Статья 16. Перечень территориальных зон	23
Статья 17. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж).....	24
Статья 17.1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	24
Статья 17.2. Ж-1-1. Подзона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами.....	26
Статья 17.3. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами	28

Статья 17.4. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.....	29
Статья 18. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (ОД).....	31
Статья 18.1. ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения	31
Статья 18.2. ОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	33
Статья 18.3. ОД-3. Зона размещения объектов культового назначения.....	34
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ).....	36
Статья 19.1. ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.....	36
Статья 19.2. ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры	37
Статья 20. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)	38
Статья 20.1. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования	38
Статья 20.2. Р-2. Зона лесопаркового зеленого пояса	40
Статья 20.3. Р-3. Зона объектов спорта, рекреации, туризма	41
Статья 20.4. Р-4. Зона пляжей.....	42
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения	43
Статья 21.1. СХ-1. Зона сельскохозяйственного производства.....	43
Статья 21.2. СХ-2. Зона ведения садоводства и огородничества.....	44
Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (СН)	45
Статья 22.1. СН-1. Зона кладбищ	45
Статья 22.2. СН-2. Зона размещения объектов обороны и безопасности	46
Статья 22.3. ОТ-1. Зона особо охраняемых территорий	47
Статья 23. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения и благоустройства территорий земельных участков	48
Статья 24. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	49
Статья 25. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос.....	53
Статья 26. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон	54
Статья 27. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	55
Статья 28. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в целях сохранения объектов культурного наследия	56

ЧАСТЬ 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ..... 61

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки муниципального образования Токсовское городское поселение Всеволожского 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 Токсовского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, а также иными муниципальными правовыми актами поселения.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Токсовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Токсовское 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 и реконструкции объектов капитального строительства.

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 Токсовского городского поселения 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 санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам.

3. Объекты недвижимости, указанные в пункте 2 настоящей статьи, 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. Все изменения, осуществляемые путем изменения видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, могут производиться только в части приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

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 Токсовского городского поселения осуществляются органами местного самоуправления Токсовского городского поселения в соответствии с действующим законодательством.

2. Органы исполнительной власти Ленинградской области исполняют полномочия органов местного самоуправления Токсовского городского поселения в области градостроительной деятельности в соответствии с 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».

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Токсовского городского поселения.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Токсовского городского поселения 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 № 25-оз «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области».

2. Комиссия:

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 10 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 11 настоящих Правил;

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по 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, проектам о внесении изменений в Правила, в порядке, определяемом статьёй 13 настоящих Правил, если муниципальными правовыми актами Токсовского городского поселения в качестве организатора общественных обсуждений или публичных слушаний не определен иной орган местного самоуправления или созданный им коллегиальный совещательный орган;

- подготавливает рекомендации главе администрации Токсовского городского поселения по результатам общественных обсуждений или 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 предложений о внесении изменений в Правила, а также 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 Токсовского городского поселения.

4. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Токсовского городского поселения в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, охраны окружающей среды, иных подразделений.

5. В состав Комиссии по согласованию могут включаться представители Законодательного собрания Ленинградской области, комитета по архитектуре и градостроительству 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. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов в ходе открытого поименного голосования 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 каждого заседания Комиссии оформляются подписанным всеми присутствующими членами Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Статья 5. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих правил

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

1) земельным участкам неразграниченной государственной собственности посредством подготовки документации по планировке территории;

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

2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в администрацию Токсовского городского поселения.

В случаях, установленных 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» регистрацию градостроительных планов земельных участков осуществляет орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный Правительством Ленинградской области.

Регистрацию градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства осуществляет администрация Токсовского городского поселения.

Администрация Токсовского городского поселения после подготовки и регистрации выдает градостроительный план земельного участка заявителю.

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

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

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

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

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

Статья 6. Градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

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

В заявлении указывается:

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

2. В случае, если для предоставления земельного участка необходима разработка проекта планировки территории или проекта межевания территории, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку.

3. Предоставление земельных участков осуществляется в порядке, определенном статьей 8 настоящих Правил и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Формирование земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями, осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков под многоквартирные дома осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. В целях установления границ земельных участков под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, правообладатели или уполномоченные ими лица направляют соответствующее заявление в администрацию Токсовского городского поселения. К заявлению может прилагаться схема границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории.

4. Администрация Токсовского городского поселения проверяет соответствие схемы границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории:

- а) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- б) минимальным размерам земельных участков, предназначенных для размещения жилых домов;
- в) требованиям обеспечения прохода, проезда к территории земельных участков;
- г) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Статья 8. Предоставление лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель, собственность на которые не разграничена

1. До разграничения государственной собственности на землю администрация Всеволожского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий, распоряжается подготовленными и образованными земельными участками, расположенными в границах Токсовского городского поселения.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава государственных земель, собственность на которые не разграничена, определяются градостроительным, земельным и жилищным законодательством.

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

Статья 9. Изменение одного вида на другой вид 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 видом разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом.

2. Перечень возможных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

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

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

5. В случае если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, установленный статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. 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 в Комиссию.

3. Заявление заинтересованного лица, должно содержать:

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

2) 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.

4. К заявлению прилагается документы и информация, которые предусмотрены нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления Токсовского городского поселения и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

4. Отказ в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается в случаях:

1) отсутствия у заявителя прав на земельный участок и (или) объект капитального строительства;

2) несоответствия запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки применительно к территории, на которой находится земельный участок и (или) объект капитального строительства, документам территориального планирования;

3) оказания запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка или объекта капитального строительства негативного воздействия на окружающую среду, нарушающего права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, права и законные интересы правообладателей земельных участков и

объектов капитального строительства на основании рекомендаций Комиссии, составленных на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта 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.

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

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

9. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Токсовского городского поселения в сети "Интернет".

10. 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.

11. На основании указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с 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» принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Токсовского городского поселения в сети "Интернет".

Статья 11. 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. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Заявление заинтересованного лица, должно содержать:

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

2) адрес и кадастровый номер земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования;

3) 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 информация, которые предусмотрены нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления Токсовского городского поселения и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Отказ в предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается в случаях:

1) отсутствия у заявителя прав на земельный участок и (или) объект капитального строительства;

2) отсутствия обстоятельств, указанных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) несоответствия запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов;

4) несоответствия отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, запрашиваемого в отношении объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

5) несоответствия параметров отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, запрашиваемого в отношении объекта, расположенного в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. 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.

7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с 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».

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

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

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

4. Содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

5. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории Токсовского городского поселения определяется в соответствии с 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», а также Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. При этом должны соблюдаться следующие требования земельного и градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

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

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

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьями 5.1, 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области и Уставом Токсовского городского поселения.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Целями проведения общественных обсуждений или публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- подготовка предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;

- оказание влияния общественности на принятие решений уполномоченным органом местного самоуправления по вопросам, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания.

4. На общественные обсуждения или публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проект правил землепользования и застройки;

- проект, предусматривающий внесение изменений в правила землепользования и застройки.

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

- информация о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

- информация о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

- информация о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

- информация о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

- не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

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

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

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

9. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний в течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводит экспозицию или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного

органа и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

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

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

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

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

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

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных

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

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

- дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;
- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;
- все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

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

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

- дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и

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

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

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

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1.1. Несоответствие Правил генеральному плану Токсовского городского поселения, схеме территориального планирования Всеволожского муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план Токсовского городского поселения или схему территориального планирования Всеволожского муниципального района изменений.

1.2. 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.

1.3. Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

1.4. Поступление главе Токсовского городского поселения от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области и уполномоченного органа местного самоуправления Всеволожского муниципального района требований о внесении изменений в Правила с целью обеспечения возможности размещения на территории Токсовского городского поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения Всеволожского муниципального района (за исключением линейных объектов).

2. В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном пунктом 1.4 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3. Комиссия в течение тридцати 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 главе администрации Токсовского городского поселения.

4. Глава администрации Токсовского городского поселения с учетом рекомендаций Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила с указанием срока на подготовку проекта или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Глава администрации Токсовского городского поселения обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

6. Комиссия готовит проект о внесении изменений в Правила, проверяет на соответствие требованиям:

- технических регламентов;
- генеральному плану Токсовского городского поселения;
- схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Всеволожского муниципального района.

7. После проверки администрация Токсовского городского поселения направляет материалы проекта о внесении изменений в Правила для проверки в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

8. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области после проверки направляет главе Токсовского городского поселения проект о внесении изменений в Правила для назначения общественных обсуждений или публичных слушаний, либо направляет главе администрации Токсовского городского поселения проект о внесении изменений в Правила на доработку.

9. В случае получения положительного решения комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, глава Токсовского городского поселения принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний проводит общественные обсуждения или публичные слушания в порядке, определенном статьей 13 настоящих Правил.

11. Комиссия направляет материалы проекта о внесении изменений в Правила главе администрации Токсовского городского поселения в срок не позднее трех рабочих дней после завершения общественных обсуждений или публичных слушаний с обязательным приложением:

- протоколов общественных обсуждений или публичных слушаний;
- заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- рекомендаций по проекту о внесении изменений в Правила.

12. Глава администрации Токсовского городского поселения принимает решение о направлении указанного проекта в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить или направить на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний.

14. Правила (изменения в Правила) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов, иной

официальной информации и размещаются на официальном сайте администрации Токсовского городского поселения.

15. Утвержденные Правила (изменения в Правила) подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил (изменений в Правила).

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

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Муниципальный земельный контроль в сфере землепользования.

1. Предметом муниципального земельного контроля в сфере землепользования является проверка соблюдения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или гражданином требований, установленных федеральными законами, региональными законами, а также требованиями, установленными муниципальными правовыми актами Токсовского городского поселения.

2. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль:

- запрашивать и получать на основании запросов в письменной форме от органов государственной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления, граждан информацию и документы, необходимые для проведения проверок, в том числе документы о правах на земельные участки и расположенные на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

- обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению муниципального земельного контроля, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства;

- посещать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, объекты земельных отношений;

- осуществлять иные полномочия, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также органов местного самоуправления;

- своевременно и в полной мере осуществлять предоставленные в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений требований законодательства Российской Федерации правообладателя в отношении объектов земельных отношений, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

3. Права и обязанности лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю:

- непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

- получать от должностного лица, осуществляющего муниципальный земельный контроль информацию, которая относится к предмету проверки;

- знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностного лица, осуществляющего муниципальный земельный контроль;

- обжаловать действия (бездействие) администрации, должностного лица, осуществляющего муниципальный земельный контроль, повлекшие за собой нарушение прав субъекта проверки при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Результатом муниципального земельного контроля является:

- оформление акта проверки;

- при выявленных нарушениях направление акта проверки соблюдения земельного законодательства с соответствующими материалами в орган государственного земельного надзора для рассмотрения и принятия мер административного воздействия;

- направление информации о результатах проверки в федеральные, региональные органы государственной власти Российской Федерации.

ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 16. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-1-1	Подзона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ОД-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
ОД-3	Зона размещения объектов культового назначения
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Р-2	Зона лесопаркового зеленого пояса
Р-3	Зона объектов спорта, рекреации и туризма
Р-4	Зона пляжей
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственного производства
СХ-2	Зона ведения садоводства и огородничества
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН-1	Зона кладбищ
СН-2	Зона размещения объектов обороны и безопасности
ОТ-1	Зона особо охраняемых территорий

2. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

- Земли лесного фонда;
- Земли, покрытые поверхностными водами;
- Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

3. Земельные участки, на которые градостроительные регламенты не распространяются:

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

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Статья 17. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)

1. Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами, малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, блокированными жилыми домами.

2. В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

3. В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

4. В состав жилых зон включены:

- 1) зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- 2) зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);
- 3) зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

5. В пределах территориальной зоны Ж-1 выделена подзона Ж-1-1 (подзона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами), для которой установлены отличные от зоны Ж-1 предельные размеры земельных участков.

6. Зона Ж-3 предназначена для дальнейшего обустройства существующей среднеэтажной застройки и расширению не подлежит.

Статья 17.1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
3	Блокированная жилая застройка	2.3
4	Коммунальное обслуживание	3.1
5	Обеспечение внутреннего правопорядка (*)	8.3
6	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
2	Магазины	4.4
3	Культурное развитие (библиотеки)	3.6
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
5	Спорт (устройство площадок для занятия спортом и физкультурой)	5.1
6	Историко-культурная деятельность	9.3
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	

2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (не требующей установления санитарно-защитной зоны)	
8	Строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса	
9	Сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности	
10	Отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни	
<p>Примечание</p> <p>Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.</p>		

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	0,06 га
Минимальная ширина земельного участка	20 м
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальные отступы от границ земельных участков	3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания	0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей (включая мансардный)	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	30 %
Иные показатели	
Минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка	1 м
Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон	6 м

жилого дома, расположенного на соседнем участке	
Минимальное расстояние дворовых туалетов от окон жилых помещений	8 м
Минимальное расстояние дворовых туалетов от питьевых колодцев	8 м
Минимальное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с пожарными требованиями	От 6 до 15 (в зависимости от класса огнестойкости)

Статья 17.2. Ж-1-1. Подзона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
3	Коммунальное обслуживание	3.1
4	Обеспечение внутреннего правопорядка (*)	8.3
5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Блокированная жилая застройка	2.3
2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
3	Магазины	4.4
4	Культурное развитие (библиотеки)	3.6
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
6	Спорт (устройство площадок для занятия спортом и физкультурой)	5.1
7	Историко-культурная деятельность	9.3
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Пожарные водоёмы	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (не требующей установления санитарно-защитной зоны)	
8	Строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса	
9	Сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и	

	навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности	
10	Отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни	
<p>Примечание</p> <p>Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.</p>		

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		0,12 га
Минимальная ширина земельного участка		30 м
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальные отступы от границ земельных участков		3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания		0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей (включая мансардный)		3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		30 %
Иные показатели		
Минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка		1 м
Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем участке		6 м
Минимальное расстояние дворовых туалетов от окон жилых помещений		8 м
Минимальное расстояние дворовых туалетов от питьевых колодцев		8 м
Минимальное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с пожарными требованиями		От 6 до 15 (в зависимости от класса огнестойкости)

Статья 17.3. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Блокированная жилая застройка	2.3
3	Коммунальное обслуживание	3.1
4	Социальное обслуживание (*)	3.2
5	Бытовое обслуживание (*)	3.3
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
8	Культурное развитие (*)	3.6
9	Общественное управление	3.8
10	Магазины (*)	4.4
11	Банковская и страховая деятельность (*)	4.5
12	Общественное питание (*)	4.6
13	Спорт	5.1
14	Обеспечение внутреннего правопорядка(*)	8.3
15	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
16	Обслуживание автотранспорта	4.9
Условно разрешённые виды использования:		
1	Объекты гаражного назначения (*)	2.7.1
2	Религиозное использование	3.7
3	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
4	Гостиничное обслуживание	4.7
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
<p>Примечание</p> <p>Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение и иметь отдельный вход при размещении в многоквартирном жилом доме.</p>		

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации, соблюдения противопожарных и санитарных норм
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков коммунального обслуживания	0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей (включая мансардный)	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	40 %
Иные показатели	
Устройство ограждений между участками многоквартирных домов, нежилых зданий и сооружений (кроме дошкольных образовательных учреждений)	Не допускается
Максимальная высота ограждений образовательных учреждений, учреждений здравоохранения	2 м (при условии соблюдения просматриваемости свыше 0,4 м.)

Статья 17.4. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
	Основные виды разрешённого использования:	
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Обеспечение внутреннего правопорядка(*)	8.3

4	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Социальное обслуживание(*)	3.2
3	Бытовое обслуживание(*)	3.3
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
5	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
6	Культурное развитие(*)	3.6
7	Общественное управление	3.8
8	Деловое управление	4.1
9	Магазины(*)	4.4
10	Банковская и страховая деятельность(*)	4.5
11	Общественное питание(*)	4.6
12	Спорт	5.1
13	Объекты гаражного назначения	2.7.1
14	Религиозное использование	3.7
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
16	Гостиничное обслуживание	4.7
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
<p>Примечание</p> <p>Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение и иметь отдельный вход при размещении в многоквартирном жилом доме.</p>		

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации, соблюдения противопожарных и санитарных норм
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальная ширина земельного участка	24 м
Минимальные отступы от границ	

земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков коммунального обслуживания	0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей (включая мансардный)	5
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	30 %
Иные показатели	
Устройство ограждений между участками многоквартирных домов, нежилых зданий и сооружений (кроме дошкольных образовательных учреждений)	Не допускается
Максимальная высота ограждений образовательных учреждений, учреждений здравоохранения	2 м (при условии соблюдения просматриваемости свыше 0,4 м.)

Статья 18. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (ОД)

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

2. В состав общественно-деловых зон включены:

- 1) зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1);
- 2) зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (ОД-2);
- 3) зона размещения объектов культового назначения (ОД-3).

Статья 18.1. ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
	Основные виды разрешённого использования:	

1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Социальное обслуживание(*)	3.2
3	Бытовое обслуживание	3.3
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
5	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
6	Культурное развитие(*)	3.6
7	Общественное управление	3.8
8	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
9	Деловое управление	4.1
10	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
11	Магазины	4.4
12	Банковская и страховая деятельность (*)	4.5
13	Общественное питание (*)	4.6
14	Развлечения (*)	4.8
15	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
16	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Объекты гаражного назначения	2.7.1
3	Религиозное использование	3.7
4	Приюты для животных	3.10.2
5	Рынки	4.3
6	Гостиничное обслуживание	4.7
7	Отдых (рекреация)	5.0 (за исключением 5.2-5.5)
8	Спорт	5.1
9	Железнодорожный транспорт	7.1
10	Автомобильный транспорт	7.2
11	Историко-культурная деятельность	9.3
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
<p>Примечание</p> <p>Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение и иметь отдельный вход при размещении в многоквартирном жилом доме.</p>		

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков коммунального обслуживания	0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	50 %
Иные показатели	
Устройство ограждений физкультурно-спортивных комплексов	Допускается при условии соблюдения просматриваемости, но не выше 2 м

Статья 18.2. ОД-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Социальное обслуживание	3.2
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
5	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
6	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
7	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
8	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Условно разрешённые виды использования:		
1	Объекты гаражного назначения	2.7.1
2	Бытовое обслуживание	3.3
3	Культурное развитие	3.6
4	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
5	Деловое управление	4.1

6	Магазины	4.4
7	Общественное питание	4.6
8	Обслуживание автотранспорта	4.9
9	Отдых (рекреация)	5.0 (за исключением 5.1-5.5)
10	Автомобильный транспорт	7.2
11	Историко-культурная деятельность	9.3
	Вспомогательные виды разрешённого использования:	
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Общественные туалеты	

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальный отступ от границ земельных участков		3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков коммунального обслуживания		0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей		4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		50 %

Статья 18.3. ОД-3. Зона размещения объектов культурного назначения

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
	Основные виды разрешённого использования:	
1	Коммунальное обслуживание	3.1

2	Социальное обслуживание	3.2
3	Религиозное использование	3.7
4	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования не установлены		
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки отдыха	
2	Хозяйственные площадки	
3	Благоустройство и озеленение	
4	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальный отступ от границ земельных участков		3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков коммунального обслуживания		0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей		Не устанавливается
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		60 %

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

1. Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи.

2. В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

- 1) зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1);
- 2) зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2).

Статья 19.1. ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Объекты гаражного назначения	2.7.1
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
4	Обслуживание автотранспорта	4.9
5	Энергетика	6.7
6	Связь	6.8
7	Трубопроводный транспорт	7.5
8	Общее пользование водными объектами	11.1
9	Специальное пользование водными объектами	11.2
10	Гидротехнические сооружения	11.3
Условно разрешённые виды использования не установлены		
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Хозяйственные площадки	
2	Благоустройство и озеленение	
3	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях	

определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	Не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	70 %
Иные показатели	
Минимальный процент озеленения	20%

Статья 19.2. ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Объекты гаражного назначения	2.7.1
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Обслуживание автотранспорта	4.9
4	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
5	Железнодорожный транспорт	7.1
6	Автомобильный транспорт	7.2
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
8	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Бытовое обслуживание	3.3
2	Деловое управление	4.1
3	Магазины	4.4
4	Общественное питание	4.6
5	Склады	6.9
6	Воздушный транспорт	7.4
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки отдыха	
2	Хозяйственные площадки	
3	Благоустройство и озеленение	
4	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	Не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	70 %
Иные показатели	
Минимальный процент озеленения	20 %

Статья 20. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых зелёными насаждениями общего пользования разных видов, пляжами, береговыми полосами водных объектов, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. В состав зон рекреационного назначения включена зона лесопаркового зеленого пояса в целях особой охраны природных объектов, расположенных на данных территориях. В лесопарковых зеленых поясах устанавливается ограниченный режим природопользования и иной хозяйственной деятельности. Зона выделена с целью сохранения территории для создания лесопаркового зеленого пояса согласно федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

3. В состав зон рекреационного назначения включены:

- 1) зона зелёных насаждений общего пользования (Р-1);
- 2) зона лесопаркового зеленого пояса (Р-2);
- 3) зона объектов спорта, рекреации и туризма (Р-3);
- 4) зона пляжей (Р-4).

Статья 20.1. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Коммунальное обслуживание	3.1

2	Отдых (рекреация)	5.0 (за исключением 5.1, 5.2.1-5.5)
3	Природно-познавательный туризм	5.2
4	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
5	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
6	Охрана природных территорий	9.1
7	Общее пользование водными объектами	11.1
8	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Культурное развитие	3.6
2	Магазины	4.4
3	Общественное питание	4.6
4	Спорт	5.1
5	Причалы для маломерных судов	5.4
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Общественные туалеты	
Примечание (**) Суммарная площадь всех вспомогательных объектов не должна превышать 10% территории парка.		

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	1
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	10 %

Статья 20.2. Р-2. Зона лесопаркового зеленого пояса

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Природно-познавательный туризм	5.2
2	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
3	Охрана природных территорий	9.1
4	Общее пользование водными объектами	11.1
5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Причалы для маломерных судов	5.4
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Благоустройство и озеленение	
Примечание Суммарная площадь всех вспомогательных объектов не должна превышать 5 % территории парка.		

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальный отступ от границ земельных участков		3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей		1
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		10 %

Статья 20.3. Р-3. Зона объектов спорта, рекреации, туризма

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Бытовое обслуживание	3.3
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
4	Гостиничное обслуживание	4.7
5	Отдых (рекреация)	5.0
6	Спорт	5.1
7	Природно-познавательный туризм	5.2
8	Туристическое обслуживание	5.2.1
9	Охота и рыбалка	5.3
10	Причалы для маломерных судов	5.4
11	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5
12	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
13	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
14	Охрана природных территорий	9.1
15	Общее пользование водными объектами	11.1
16	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
17	Историко-культурная деятельность	9.3
Условно разрешённые виды использования:		
1	Магазины	4.4
2	Общественное питание	4.6
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Общественные туалеты	

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	30 %

Статья 20.4. Р-4. Зона пляжей

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Отдых (рекреация)	5.0 (за исключением 5.2-5.5)
3	Спорт (устройство площадок для занятия водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1
4	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
5	Общее пользование водными объектами	11.1
6	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования:		
1	Магазины	4.4
2	Общественное питание	4.6
3	Причалы для маломерных судов	5.4
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Общественные туалеты	

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не

	устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	1
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	10 %

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

1. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования включены:

- 1) зона сельскохозяйственных предприятий (Сх1);
- 2) зона ведения дачного хозяйства и садоводства (Сх2).

Статья 21.1. СХ-1. Зона сельскохозяйственного производства

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Овощеводство	1.3
2	Животноводство	1.7
3	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
4	Питомники	1.17
5	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
6	Коммунальное обслуживание	3.1
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Условно разрешённые виды использования:		
1	Приюты для животных	3.10.2
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Хозяйственные площадки	
2	Благоустройство и озеленение	
3	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	1
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	10 %

Статья 21.2. СХ-2. Зона ведения садоводства и огородничества

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
3	Охрана природных территорий	9.1
4	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
5	Ведение огородничества	13.1
6	Ведение садоводства	13.2
7	Ведение дачного хозяйства	13.3
Условно разрешённые виды использования:		
1	Деловое управление	4.1
2	Магазины	4.4
3	Общественное питание	4.6
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
7	Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (не требующей установления санитарно-	

	защитной зоны)	
8	Строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса	
9	Сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности	
10	Отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни	

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		0,06 га
Минимальная ширина земельного участка		20 м
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальный отступ от границ земельных участков		3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков коммунального обслуживания		0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей		3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		50 %

Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (СН)

1. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, военными объектами и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. В состав зон специального назначения включены:

- 1) зона кладбищ (СН-1);
- 2) зона размещения объектов обороны и безопасности (СН-2).

Статья 22.1. СН-1. Зона кладбищ

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

2	Ритуальная деятельность	12.1
Условно разрешённые виды использования:		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Бытовое обслуживание	3.3
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки отдыха	
2	Хозяйственные площадки	
3	Благоустройство и озеленение	
4	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	
5	Общественные туалеты	

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка		40 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальный отступ от границ земельных участков		3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей		1
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		50 %

Статья 22.2. СН-2. Зона размещения объектов обороны и безопасности

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Объекты гаражного назначения	2.7.1
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Склады	6.9
4	Железнодорожный транспорт	7.1
5	Автомобильный транспорт	7.2
6	Водный транспорт	7.3
7	Воздушный транспорт	7.4
8	Трубопроводный транспорт	7.5
9	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
10	Обеспечение вооруженных сил	8.1

11	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
12	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешённые виды использования не установлены		
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки для занятия физкультурой и спортом	
2	Детские площадки	
3	Площадки отдыха	
4	Хозяйственные площадки	
5	Благоустройство и озеленение	
6	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	

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

Предельные размеры земельных участков		
Минимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка		Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений		
Минимальный отступ от границ земельных участков		0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей		3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
Максимальный процент застройки		50 %

Статья 22.3. ОТ-1. Зона особо охраняемых территорий

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Основные виды разрешённого использования:		
1	Историко-культурная деятельность	9.3
Условно разрешённые виды использования не установлены		
Вспомогательные виды разрешённого использования:		
1	Площадки отдыха	
2	Хозяйственные площадки	
3	Благоустройство и озеленение	
4	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	

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

Предельные размеры земельных участков	
Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Минимальный отступ от границ земельных участков	Не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
Предельное количество этажей	Не устанавливается
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
Максимальный процент застройки	Не устанавливается

Статья 23. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения и благоустройства территорий земельных участков

1. В целях настоящей статьи к озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей;
- спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- теннисными кортами;
- другими подобными объектами.

3. Все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10% от площади участка.

4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов придомовые открытые озелененные пространства (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.

5. При благоустройстве предусматривается:

- организация подъездов и подходов с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов;

- разбивка цветников и газонов;
- размещение малых архитектурных форм, элементов городского оборудования (скамьи, урны для мусора, светильники, вазоны для цветов и т.д.).
- обеспечение гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации. При преобразовании застроенных территорий допускается, по согласованию, размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования из расчета 200 машин на 1 тыс. жителей.

6. При строительстве новых и реконструкции существующих жилых домов высотой более трех этажей балконы и лоджии подлежат обязательному остеклению. Остекление балконов и лоджий должно иметь единый характер в соответствии с архитектурным решением жилого дома.

7. Не допускается установка наружного оборудования (антенн спутниковой связи и т.п.) на главных фасадах зданий и фасадах, просматриваемых с магистральных улиц.

8. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному согласованию в администрации городского поселения.

9. Минимальный размер площади земельного участка, используемого для размещения индивидуальных гаражей – 18 кв. м; для размещения объектов мелкорозничной торговли – 5 кв. м.

10. Коэффициент (иной показатель) озеленения расположенных в различных территориальных зонах земельных участков, не предназначенных для жилья, принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

11. При застройке участков, примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от расчетной.

12. Уровень автомобилизации населения принимается 500 индивидуальных легковых автомобилей на 1000 человек постоянного и временного (сезонного) населения согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.

13. Количество машиномест, площадь и иные параметры сооружений для хранения индивидуальных транспортных средств жителей Токсовского городского поселения принимаются согласно разделу 2.3 местных нормативов градостроительного проектирования.

Статья 24. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны от загрязнения источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с

законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор и иных заинтересованных организаций.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования объем основных мероприятий на территории ЗСО должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО. Содержание мероприятий должно быть отражено в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

4. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

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

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

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

водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

5. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения:

Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

Кроме мероприятий, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

7. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО первого пояса подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

8. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений

технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

9. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах

при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

10. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

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

11. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Статья 25. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом Российской Федерации.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон, выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПин №2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов).

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

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

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности,
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой

воды

2) Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 27. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий,

устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определяется в составе раздела «Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», подготавливаемых при территориальном планировании.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в целях сохранения объектов культурного наследия

1. Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление под современное использование и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

2. Собственник, или иной законный владелец объекта культурного наследия в соответствии со ст. 47.2, 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ обязан:

1) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом № 73-ФЗ;

2) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

3) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

4) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

5) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

б) соблюдать установленные ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

7) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

8) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

9) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3. В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона № 73-ФЗ территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта археологического наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта археологического наследия территорией объекта археологического наследия признается часть земной поверхности, водный объект или его часть, занятые соответствующим объектом археологического наследия.

5. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, необходимо учитывать ограничения на использование земельных участков в границах территории объекта культурного наследия и земельных участков, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия.

6. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

7. Согласно ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, а также ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить его функционирование в современных условиях.

8. В соответствии со ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований к обеспечению сохранности объектов культурного наследия, предусмотренных пп. 2, 3 статьи 36 Федерального закона № 73-ФЗ: земляные, строительные, хозяйственные и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, а также на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

9. Согласно п. 4 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

10. В соответствии со ст. 28, 30 Федерального закона № 73-ФЗ земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, подлежат государственной историко-культурной экспертизе, выполненной в соответствии

с требованиями Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

11. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

12. В охранных зонах объектов культурного наследия режим хозяйственной деятельности и градостроительного регламента определяется как особый режим землепользования и застройки в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде.

13. Федеральным законом от 05.04.2016 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» введены защитные зоны объектов культурного наследия (ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

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

15. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

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

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

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

17. В защитных зонах объектов культурного наследия режим хозяйственной деятельности и градостроительного регламента определяется как особый режим землепользования и застройки в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде и устанавливается с учетом следующих требований:

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

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

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, любых конструкций и сооружений, нарушающих оригинальный облик здания и способных причинить физические утраты объекту культурного наследия или утрату им своего значения, а также регулирование проведения работ по озеленению;

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

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

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

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

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

18. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации».

19. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия».

**ЧАСТЬ 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С
ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

