



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 31 января 2017 г. № 3

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Горбунковское сельское поселение»
муниципального образования Ломоносовский муниципальный район
Ленинградской области применительно к части территории деревня Райкузи**

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Горбунковское сельское поселение» муниципального образования Ломоносовский муниципальный район применительно к части территории деревня Райкузи согласно приложению к настоящему приказу.

2. Администрации муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Председатель комитета

Е.В.Домрачев

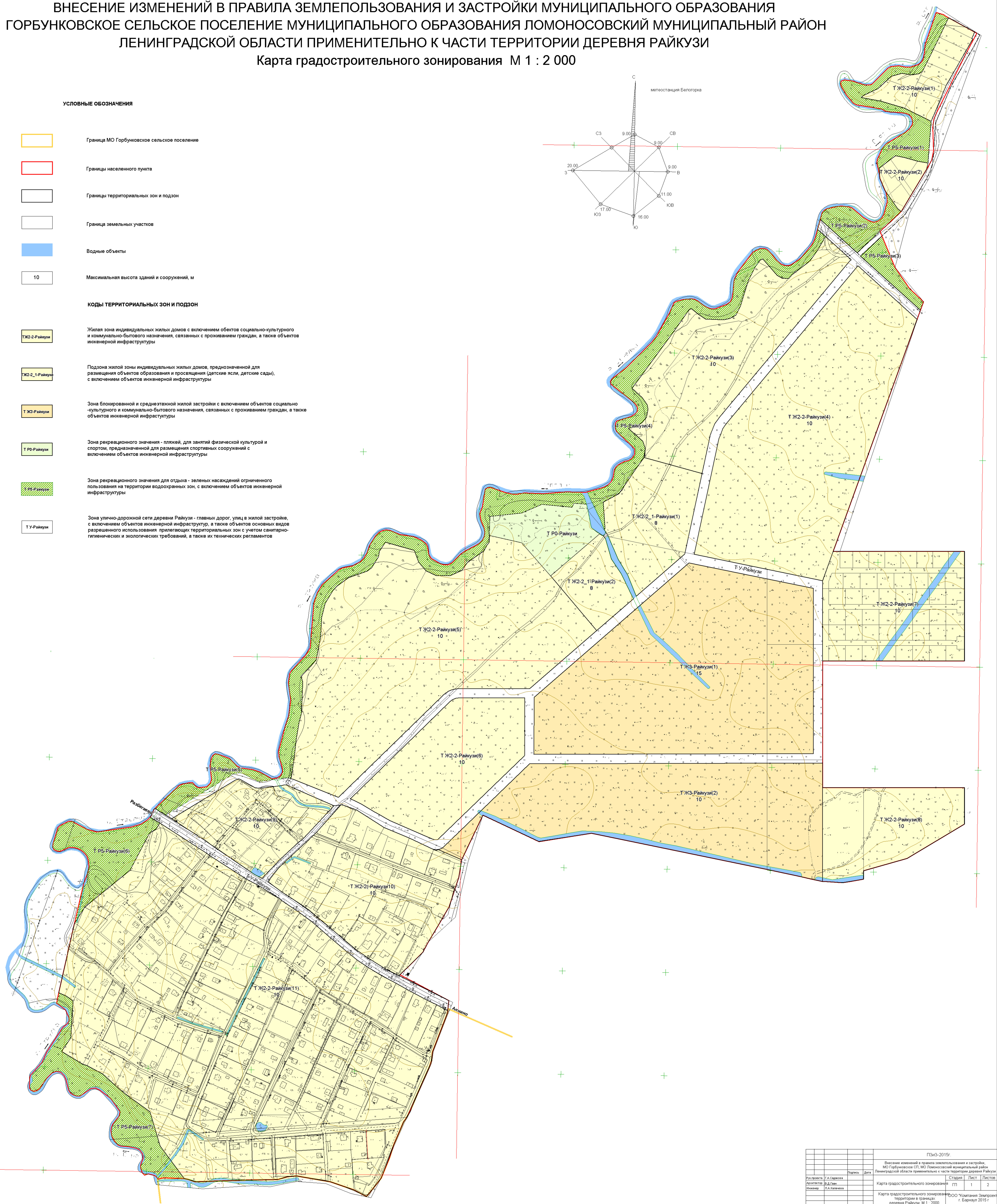
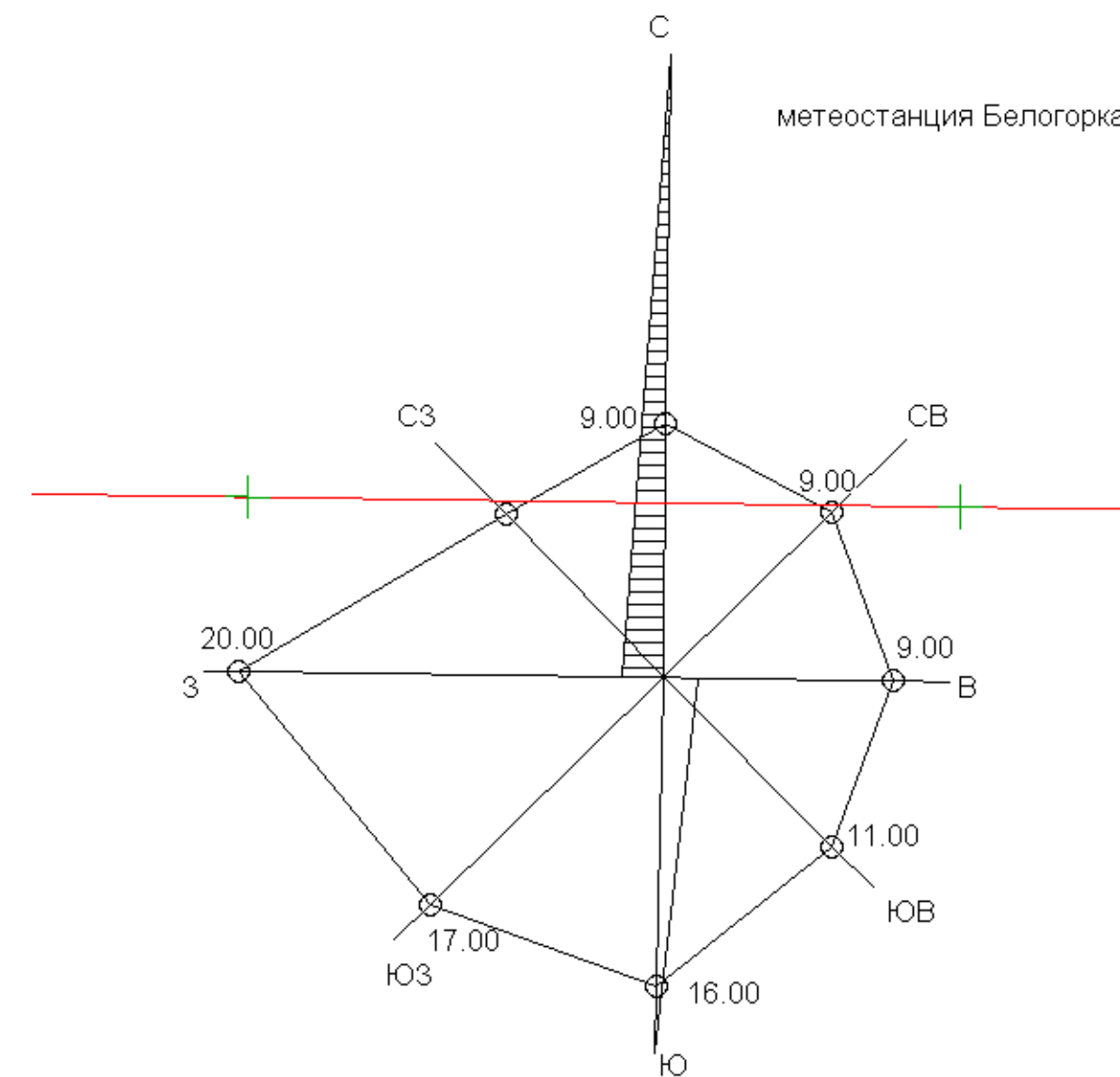
**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРБУНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛОМОНОСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ДЕРЕВНИ РАЙКУЗИ
Карта градостроительного зонирования М 1 : 2 000**

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница МО Горбунковское сельское поселение
- Границы населенного пункта
- Границы территориальных зон и подзон
- Граница земельных участков
- Водные объекты
- 10 Максимальная высота зданий и сооружений, м

КОДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПОДЗОН



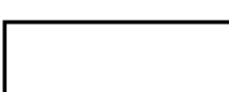
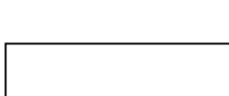

- Жилая зона индивидуальных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
- Подзона жилой зоны индивидуальных жилых домов, предназначенной для размещения объектов образования и просвещения (детские ясли, детские сады), с включением объектов инженерной инфраструктуры
- Зона блокированной и среднеэтажной жилой застройки с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
- Зона рекреационного значения - пляжей, для занятий физической культурой и спортом, предназначенной для размещения спортивных сооружений с включением объектов инженерной инфраструктуры
- Зона рекреационного значения для отдыха - зеленых насаждений ограниченного пользования на территории водоохранных зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры
- Зона улично-дорожной сети деревни Райкузи - главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования, прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также их технических регламентов



ПЗиЗ-2015г.				№00		
Исполнитель	Г.А. Садыкова	Таблицы	Дата	Студия	Лист	Листов
Архитектор	В.А. Гаев			г.п.	1	2
Инженер	В.А. Кочегар			Мультиплан Земстрой		
Внесение изменений в правила землепользования и застройки, МО Горбунковское СП, МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории деревни Райкузи				г. Барнаул 2015 г.		
Карта градостроительного зонирования территории в границах деревни Райкузи, М 1 : 2 000						

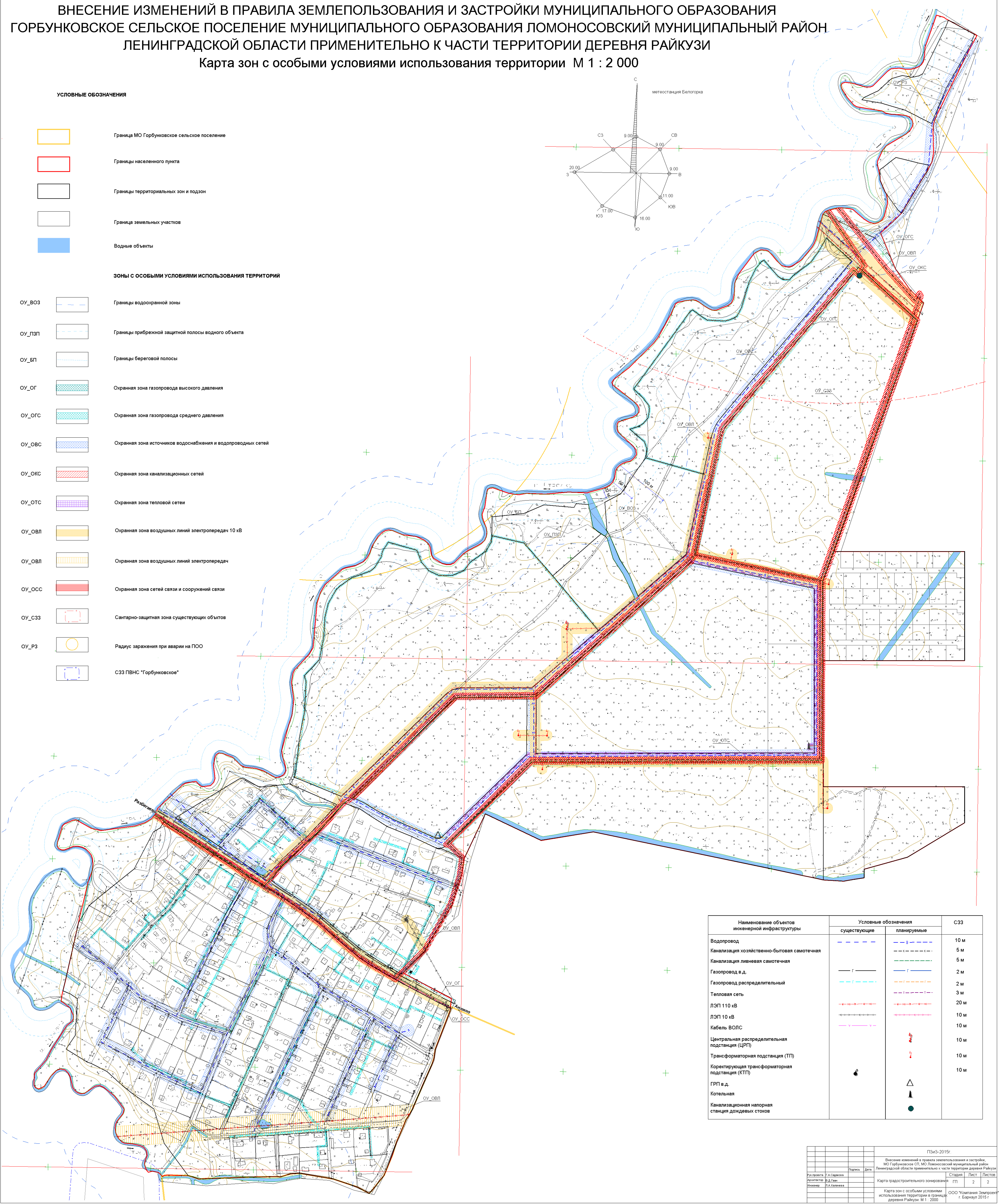
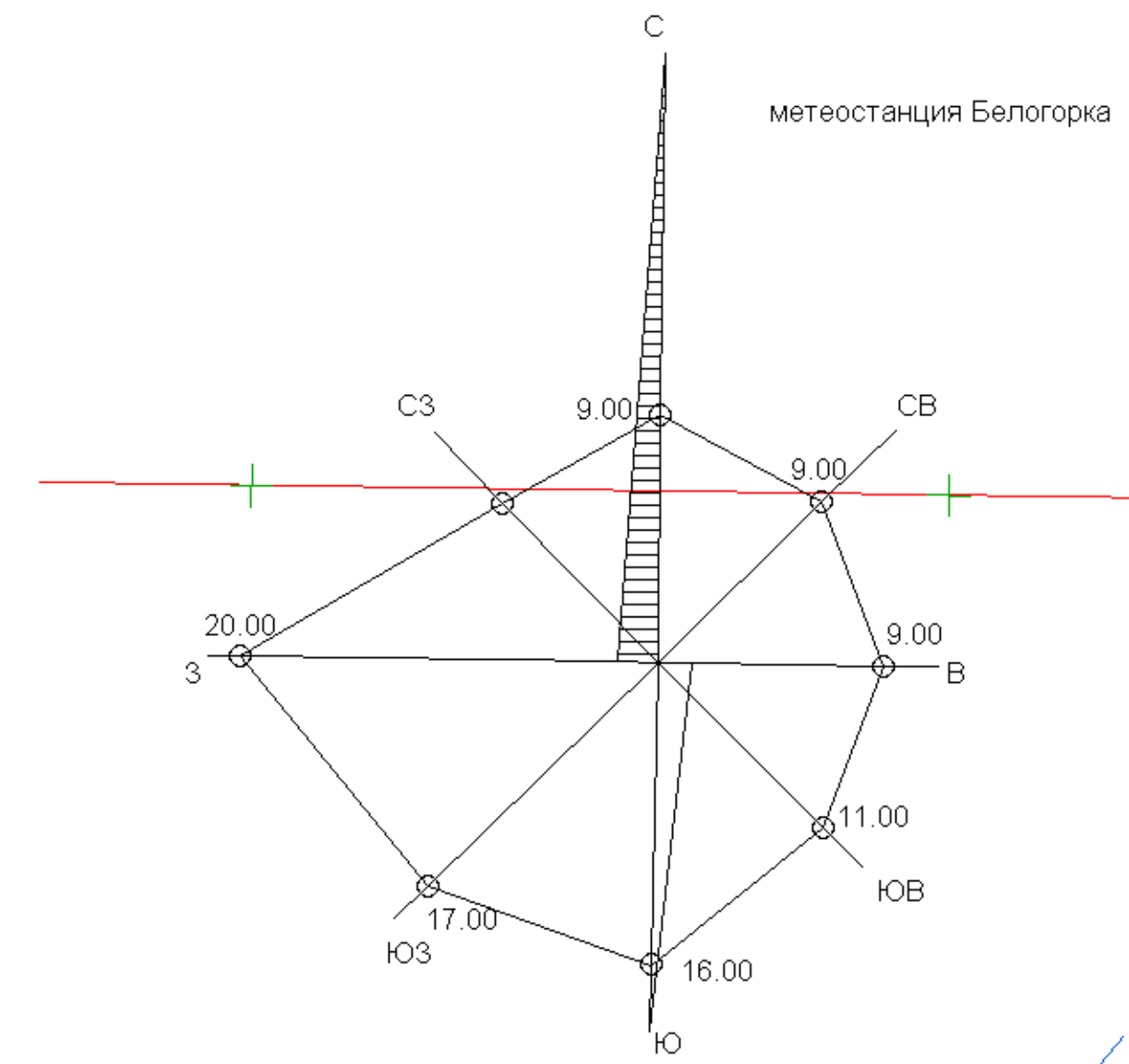
**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРБУНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛОМОНОСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ДЕРЕВНЯ РАЙКУЗИ
Карта зон с особыми условиями использования территории М 1 : 2 000**

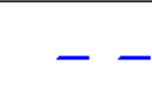







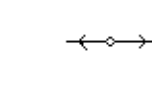












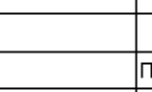
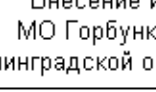
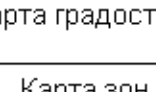
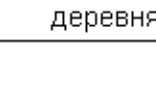
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница МО Горбунковское сельское поселение
-  Границы населенного пункта
-  Границы территориальных зон и подзон
-  Граница земельных участков
-  Водные объекты

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

-  ОУ_ВОЗ Границы водоохранной зоны
-  ОУ_ПЗП Границы прибрежной защитной полосы водного объекта
-  ОУ_БП Границы береговой полосы
-  ОУ_ОГ Охранная зона газопровода высокого давления
-  ОУ_ОГС Охранная зона газопровода среднего давления
-  ОУ_ОВС Охранная зона источников водоснабжения и водопроводных сетей
-  ОУ_ОКС Охранная зона канализационных сетей
-  ОУ_ОТС Охранная зона тепловой сети
-  ОУ_ОВЛ Охранная зона воздушных линий электропередач 10 кВ
-  ОУ_ОВЛ Охранная зона воздушных линий электропередач
-  ОУ_ОСС Охранная зона сетей связи и сооружений связи
-  ОУ_СЗЗ Сантарно-защитная зона существующих объектов
-  ОУ_РЗ Радиус заражения при аварии на ПОО
-  СЗЗ ПВНС "Горбунковское"



Наименование объектов инженерной инфраструктуры	Условные обозначения		СЗЗ
	существующие	планируемые	
Водопровод			10 м
Канализация хозяйственно-бытовая самотечная			5 м
Канализация ливневая самотечная			5 м
Газопровод в.д.			2 м
Газопровод распределительный			2 м
Тепловая сеть			3 м
ЛЭП 110 кВ			20 м
ЛЭП 10 кВ			10 м
Кабель ВОЛС			10 м
Центральная распределительная подстанция (ЦРП)			10 м
Трансформаторная подстанция (ТП)			10 м
Корректирующая трансформаторная подстанция (КТП)			10 м
ГРП в.д.			
Котельная			
Канализационная насосная станция дождевых стоков			

ПЗКЗ-2015г.			
Ин. проекта	Р.А. Сарычева	Архитектор	В.Д. Гаврилов
Инженер	В.А. Колесова	Инженер	В.А. Колесова
Студия	ГП	Лист	2
Лист	2	Листов	2
ООО "Спальня Загород"			г. Барнаул 2015 г.

ООО «Компания Земпроект»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования Горбунковское сельское поселение
муниципального образования Ломоносовский муниципальный район
Ленинградской области
применительно к части территории деревня Райкузи**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор ООО «Компания Земпроект»

_____ Садакова Г.А.

Барнаул 2015

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки разработаны в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации (действующая редакция с изменениями от 31 декабря 2014 года).

В разработке Внесение изменений в Правила землепользования и застройки принимали участие специалисты:

Садакова Г.А., руководитель проекта

Гаан В.Д., архитектор проекта

Калачева Л.А., инженер проекта

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование	Параметры
Текстовые материалы		
	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории деревня Райкузи	40 страниц
Графические материалы		
1	Карта градостроительного зонирования в границах д.Райкузи муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области	Масштаб 1: 2000
2	Карта зон с особыми условиями использования территории в границах д.Райкузи муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области	Масштаб 1: 2000

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ЧАСТЬ I.....	9
ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА	9
ЧАСТЬ II.....	9
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ДЕРЕВНЯ РАЙКУЗИ	9
Глава 1. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	9
Статья 1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки	9
Статья 2. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	11
Статья 4. Минимальная площадь земельного участка	12
Статья 5. Коэффициент использования территории.....	12
Статья 6. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.....	13
Статья 7. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	14
Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений	14
Статья 9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков.....	15
Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.....	17
Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	20
Статья 12. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	20
Статья 13. Максимальная высота ограждений земельных участков	20
Статья 14. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются	20
Глава 2. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам	21
Статья 15. Градостроительные регламенты жилых зон	21
Статья 16. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Райкузи - главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом	

санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	29
Статья 17. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения ...	31
Глава 3. Градостроительные регламенты в части ограничений и особых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства	34
Статья 18. Виды зон градостроительных ограничений.....	34
Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон.....	36
Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	36
Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.....	37
Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.....	38
Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных сетей.....	39
ЧАСТЬ III	44
КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	44
Карта градостроительного зонирования д.Райкузи	44
Карта зон с особыми условиями использования территорий д.Райкузи	45

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки (далее Правила) муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории деревня Райкузи, разработаны на основании постановления Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение от 19.08.2011 г. № 89.

Внесение изменений в Правила разработаны в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации (действующая редакция с изменениями от 31 декабря 2014 года).

Цель - создание условий градостроительными средствами устойчивого развития части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области деревня Райкузи с прилегающими к населённому пункту территориями, создание благоприятных условий проживания населения, исходя из совокупности экологических, экономических, социальных и иных факторов;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района правовым основанием для регулирования использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства) на территории поселения.

Задача - создание свода нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории деревня Райкузи.

Разработка Правил проводилась в соответствии с требованиями действующих федеральных и областных законодательных актов, в том числе:

- Лесного Кодекса Российской Федерации;
- Водного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Разработка Правил велась в соответствии с требованиями действующих

федеральных и областных законодательных актов, в том числе:

- Лесного Кодекса Российской Федерации;
- Водного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Подготовка Правил выполнена с учетом рекомендаций СП 42.133330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».

Подготовка Правил выполнена:

- в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденным Решением Совета депутатов от 02.07.2012 г. №76;
- в соответствии с разрабатываемым проектом схемы территориального планирования муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки на отдельные части муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, разработанными ранее;
- с учетом прочих ограничений использования территорий установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- с учетом решения совета депутатов муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области №36 от 05.08.2015 г.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила состоят из трех частей:

I часть – Положения правил землепользования и застройки регламентирующие порядок применения Правил и внесения изменений в указанные Правила, содержатся в материалах проекта изменений в правила землепользования и застройки Горбунковского сельского поселения применительно к деревни Велигонты муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области;

II часть - Градостроительные регламенты;

III часть - Карты градостроительного зонирования

Часть I, регламентирующая порядок применения Правил и внесения в них изменений, включает в себя общие положения о регулировании различных вопросов землепользования и застройки.

Общие положения о землепользовании и застройке представляют собой свод правил, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации названные положения входят в состав текстовой части правил, именуемой Порядком применения правил землепользования и застройки и внесения в них

изменений, включающей в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений и дополнений в Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Разработка части I Правил базируется на корпусе действующих нормативных правовых актов, определяющих полномочия в области градостроительной деятельности органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Часть II Правил содержит градостроительные регламенты. Градостроительные регламенты устанавливаются в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяют виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных утвержденным Генеральным планом муниципального образования;
- видов территориальных зон.

В соответствии с техническим заданием разработчиком выполнены требования в части формирования материалов о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий для предоставления в уполномоченный орган кадастрового учета после утверждения Правил

Территориальной зоне присвоено индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и порядковый номер).

Вид: буквенное обозначение Т

Тип: буквенное обозначение

Ж (жилая),

Д (общественно-деловая),

П (производственная),

У (улично-дорожной сети),

И (инженерно-транспортной инфраструктуры)

С (сельскохозяйственного назначения),

Р (рекреационная)

К (специального назначения)

Номер зоны или подзоны - числовое значение 1, 2, 3, 4 и т.д.

Индекс зоны - числовое значение через префикс _1, _2, _3, _4 и т.д.

Индекс подзоны - числовое значение через дефис -1, -2, -3, -4 и т.д.

Порядковый номер - числовое значение в скобках (1), (2) и т.д.

Зоне с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности присвоено индивидуальное обозначение (вид, тип, номер и порядковый номер);

Вид: буквенное обозначение ОУ

Тип: буквенное обозначение через префикс:

_ВОЗ (водоохранная зона водного объекта),

_ПЗП (прибрежная защитная полоса водного объекта),

_ЭП (эксплуатационная полоса мелиорационной системы),

_ОГ (зона нормативных расстояний от газопровода высокого давления),

_ОГС (зона нормативных расстояний от газораспределительной сети),

_ОВС (охранная зона водопроводных сетей),

_ОКС (охранная зона канализационных сетей и сооружений),

_ОТС (охранная зона тепловых сетей),

_ОСС (охранная зона сетей связи и сооружений связи),

_ОВЛ (охранная зона воздушных линий электропередачи),

_ОКЛ (охранная зона подземных кабельных линий электропередачи),

_ОЭХ (охранная зона объектов электросетевого хозяйства),

_ЗСО (зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения 1 пояс)

_СЗЗ (санитарно-защитная зона),

_СЗЗШ (санитарно-защитная зона шумового воздействия),

Порядковый номер - числовое значение через дефис -1, -2, -3, -4 и т.д.

Виды разрешенного использования земельных участков указанные в Градостроительных регламентах определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства тесно связан с видом разрешенного использования земельного участка и устанавливается в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка Классификатора.

Часть III Правил - Карты градостроительного зонирования - графическая и состоит из двух карт: карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Карта градостроительного зонирования Правил разработана с учетом функциональных зон утвержденного Генерального плана муниципального образования.

На карте градостроительного зонирования отражена следующая информация:

- граница населённого пункта;
- границы территориальных зон с соответствующими кодовыми обозначениями;

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности отражена следующая информация:

- границы зон с особыми условиями использования территории - водоохранная зона водного объекта, санитарные, защитные, санитарно-защитные зоны и охранные зоны инженерных сетей.

Карты градостроительного зонирования выполнены в масштабе 1:2000.

Подготовка Карт градостроительного зонирования проекта ПЗЗ осуществлялась:

- на основе цифровых топографических материалов, предоставленных заказчиком, выполненных ООО «Ориентир» г.Санкт-Петербург 2013 года в векторном виде в формате AutoCAD в масштабе 1:2000;
- с учетом кадастровых планов территории, предоставленных органами кадастрового учета по запросу органа местного самоуправления муниципального образования.

ЧАСТЬ I

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

Правила землепользования и застройки (далее Правила) – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения изменений в указанные Правила, содержатся в материалах проекта изменений в правила землепользования и застройки Горбунковского сельского поселения применительно к деревни Велигонты муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

ЧАСТЬ II

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ ДЕРЕВНЯ РАЙКУЗИ

Глава 1. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе 1 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 2 части II настоящих Правил.

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

минимальная площадь земельных участков; коэффициент использования территории;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков; максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений; максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

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

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

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

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

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

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

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

максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

Статья 2. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 2 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с

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

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением Т ПЗ 1.

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

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

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

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

проезды общего пользования;

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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

разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

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

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

Статья 4. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 5. Коэффициент использования территории

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой среднеэтажной застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением Т Ж4, Т Д1-1.

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

3. Устанавливается предельное максимальное значение коэффициента использования территории для участков среднеэтажной жилой застройки до 5 этажей - 1,7;

4. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 5.1.

5. Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

Таблица 5.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая зона:		
Застройка многоквартирными жилыми домами от 5 до 8 этажей включительно	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами до 4 этажей включительно	0,4	0,8
Смешанная застройка многоквартирными жилыми домами до 4 этажей включительно и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая зона:		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона:		
Промышленная	0,8	2,4
Научно - производственная *	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

*) без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

7. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

8. Границами кварталов являются красные линии.

9. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно - гигиенических и противопожарных норм.

Статья 6. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,

сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

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

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

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

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

для многоквартирных домов на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

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

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

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

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

для прочих зданий - 0 метров.

Статья 7. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

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

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью

6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

Генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение; максимальной этажности застройки в границах территориальных зон; видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон, указанных на Карте градостроительного зонирования в форме одного значения вида «А», где А - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

5. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава 2 части II Правил).

6. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории деревни Райкузи, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;

в глубине квартала - только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

Статья 9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована: площадками для отдыха взрослых, детскими площадками; открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак; грунтовыми пешеходными дорожками; другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением подзон с кодовым обозначением ТД1 общественно-деловых зон (в соответствии с СНиП 2.07.01-89*), приведена в таблице 9.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории подзон с кодовым обозначением Т Д1 общественно-деловых зон (в соответствии с СНиП 2.07.01-89*) установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон и подзон.

Таблица 9.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3	4
1	Среднеэтажная жилая застройка*	2.5	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Культурное развитие, Развлечения, Природно-познавательный туризм,	3.6 4.8 5.2	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
3	Здравоохранение	3.4	60 % территории земельного участка
4	Образование и просвещение	3.5	50 % территории земельного участка
5	Малоэтажная жилая застройка, Приусадебный участок личного подсобного хозяйства, Спорт Религиозное использование	2.1 2.2 5.1 3.7	40 % территории земельного участка
6	Социальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Общественное управление, Обеспечение научной деятельности, Деловое управление, Торговые центры (торгово-развлекательные центры), Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Легкая промышленность; Пищевая промышленность, Строительная промышленность,	3.2 3.3 3.8 3.9 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 6.3 6.4 6.6	15 % территории земельного участка

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Склады	6.9	
7	Сельскохозяйственное использование, Коммунальное обслуживание, Ветеринарное обслуживание, Обслуживание автотранспорта, Транспорт	1.0 (1.1-1.18) 3.1 3.10 4.9; 7.0 (7.1-7.5)	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

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

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

Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 10.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 10.1

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

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
1	Малозэтажная жилая застройка Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Блокированная жилая застройка	2.1 2.2 2.3	1 машино-место на земельный участок
2	Среднеэтажная жилая застройка*	2.5	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
3	Образование и просвещение (для объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения - детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии)	3.5	1 машино-место на 5 работников
4	Образование и просвещение (для объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения - профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты)	3.5	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
6	Гостиничное обслуживание	4.7	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Социальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Культурное развитие, Религиозное использование, Общественное управление, Обеспечение научной деятельности, Ветеринарное обслуживание	3.2 3.3 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
	Деловое управление, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Обслуживание транспорта	4.1 4.5 4.6 4.9	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
	Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки, Магазины	4.2 4.3 4.4	1 машино-место на 10 кв. м торговой площади
8	Развлечения, Спорт	4.8 5.1	1 машино-место на 15 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
9	Здравоохранение	3.4	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
10	Природно-познавательный туризм	5.2	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Общее пользование территории	12.0	3 машино-места на 1 га территории земельного участка парка, сквера
12	Ритуальная деятельность	12.1	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка

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

2. Для видов использования, не указанных в таблице 10.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 10.1.

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

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

капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);

открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для прочих - на примыкающих земельных участках.

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

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

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

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

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

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли (код 4.2-4.4), объектов общественного питания (код 4.6), объектов производственной деятельности (код 6.3, 6.4, 6.6, 6.9), для предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции (код 1.15).

Статья 12. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

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

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

Статья 13. Максимальная высота ограждений земельных участков

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

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

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

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

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

Статья 14. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства:

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

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

максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков.

Глава 2. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 15. Градостроительные регламенты жилых зон

Статья 15.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных жилых домов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-2-Райкузи.

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, с преимущественным размещением объектов жилищного строительства;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих **среде** формах;

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Коммунальное обслуживание (**)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач,	3.1

	трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
Общее пользование территории	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Социальное обслуживание (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).	3.5

Общественное управление (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
Магазины (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.4
Общественное питание (*)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи 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.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к видам разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального жилого дома - 1000 квадратных метров;

б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил.

2) Максимальный размер границы земельного участка по красной линии - не более 50 метров.

3) минимальные отступы:

а) зданий, строений, сооружений

1) от границ земельных участков - 3 метра;

2) от красной линии улиц - 5 метров

б) от хозяйственных построек до границ земельных участков - 1 метр.

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 3-х этажей;
 - 6) минимальная площадь застройки жилого многоквартирного дома не менее 100 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 300 квадратных метров;
 - 7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;
 - 8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков - 300 квадратных метров;
 - 9) коэффициент застройки участка -25%;
 - 10) коэффициент плотности застройки не устанавливается в соответствии со статьей 5 части II настоящих Правил;
 - 11) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
 - 12) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил;
 - 13) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил;
 - 14) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;
 - 15) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 части II настоящих Правил;
 - 16) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил;
7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

подзоны жилой зоны индивидуальных жилых домов, предназначенной для размещения объектов образования и просвещения (детские ясли, детские сады), с включением объектов инженерной инфраструктуры

Кодовое обозначение подзоны — Т Ж2-2_1-Райкузи:

- 1) минимальная площадь земельных участков в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил.
- 2) минимальные отступы:
 - а) зданий, строений, сооружений
 - 3) от границ земельных участков - 3 метра;
 - 4) от красной линии - 10 метров.
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 2-х этажей;
- 5) коэффициент застройки участка не устанавливается;
- 6) коэффициент плотности застройки не устанавливается;
- 7) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил - 50 % площади, свободной от застройки;
- 8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального

автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил;

9) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил;

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 15.2. Градостроительный регламент жилой зоны блокированной и среднеэтажной жилой застройки с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т ЖЗ-Райкузи

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях блокированной жилой застройки и застройки многоквартирными жилыми домами до 4 этажей;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде форм;

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей,	2.5

	разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
Коммунальное обслуживание (**)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Общее пользование территории	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Социальное обслуживание (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки,	3.3

	похоронные бюро)	
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	3.5
Общественное управление (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
Деловое управление (*)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Рынки (*) (**)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.4
Банковская и страховая деятельность (*) (**)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и	4.5

	страховые	
Общественное питание (*)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4,6
Обслуживание автотранспорта(*)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4,9

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи 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.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к видам разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для размещения блокированного жилого дома - 600 квадратных метров;
 - б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил.
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 4 этажа;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка 300 кв. м. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- 7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 5 части II настоящих Правил;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади)

может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 части II настоящих Правил;

13) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 16. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Райкузи - главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны – Т У-Райкузи

2. Цель выделения зоны - развитие системы автомобильных дорог.

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.

В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны Т У-Райкузи, входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченным исполнительным органом самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Коммунальное обслуживание (**)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки	3.1

	объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
Общее пользование территории	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Обслуживание автотранспорта(*)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4,9
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II настоящих Правил.

6. К условно разрешенным видам использования на территории данной зоны также относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и технических регламентов.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

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

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

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

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального

автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 части II настоящих Правил.

12) Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала).

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 17. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения

Статья 17.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного значения – пляжей, для занятия физической культурой и спортом для размещения спортивных сооружений и с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны – Т Р0-Райкузи

2. Цель выделения зоны – сохранение и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой, спортом.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
Общее пользование территории	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Обслуживание автотранспорта(*)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не	4,9

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны Т Р0-Райкузи в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

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

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил;

9) Дорожную сеть рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Статья 17.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения для отдыха – зеленых насаждений ограниченного пользования на территории водоохранных зон с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны – Т Р5-Райкузи

2. Цель выделения зоны – сохранение, развитие и обустройство открытых озелененных пространств.

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны Т Р5-Райкузи, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

В случае если земельные участки, расположенные на территории подзоны ТР5-Райкузи, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

4. В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территории общего пользования не подлежат приватизации.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5,2
Общее пользование территории	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11,1

6. Земельные участки условно разрешенных видов использования могут быть сформированы на территории отдельно взятой части территориальной подзоны Т Р5-Райкузи в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), если максимальная доля таких участков от площади этой территории не превысит следующих значений:

при площади территории до 1 га – 0 %;

при площади территории от 1 до 5 га – 0,5 %;

при площади территории от 5 до 20 га – 1 %;

при площади территории от 20 до 90 га – 3 %;

при площади территории более 90 га – 10 %.

7. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования на территории Т Р5-Райкузи в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:

при площади этой территории до 20 га – 0,5 %;

при площади этой территории свыше 20 га – 1 %.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II настоящих Правил, но только форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

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

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

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

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 части II настоящих Правил.

Глава 3. Градостроительные регламенты в части ограничений и особых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 18. Виды зон градостроительных ограничений

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования муниципального образования, являются:

– зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

– зоны действия публичных сервитутов.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006;

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001;

– Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

– Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– Федеральный закон от 27 февраля 2003 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

– Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

– Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

-виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

-условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

4. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

5. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохраных зон 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 автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. 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.

4. В границах водоохраных зон допускается 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 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями) санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение: жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; спортивных сооружений; детских площадок;

образовательных и детских учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования; других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности; оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления; конструкторские бюро, здания административного назначения; научно-исследовательские лаборатории поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания; мотели, гостиницы;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;

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;

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

5. СЗЗ 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 СЗЗ.

Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования

территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Ленинградской области.

Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

3. Правилами охраны газораспределительных сетей, разработанными на основании Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1) На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и

мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

2) Нормативные расстояния - минимально допустимые расстояния от газораспределительной сети до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети, устанавливаются с учетом значимости объектов, условий прокладки газопровода, давления газа и других факторов, но не менее строительных норм и правил, утвержденных специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области градостроительства и строительства.

Расстояние до размещения мест с пребыванием людей (спортивные площадки, площадки для отдыха и игр детей, стоянки легкового и грузового автотранспорта и т.п.) до газопроводов устанавливаются с учетом значимости объектов и в зависимости от давления по согласованию с эксплуатационной организацией газораспределительной сети.

Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных сетей

1. На территории охранных зон инженерных сетей в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливается следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон:

1) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) размещать свалки;

г) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

2) В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 1) запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки,

полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4) В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных 2) без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

5) Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, предусмотренных 2) и 3) заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

6) При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

7) На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд

транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

8) Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему федеральный государственный энергетический надзор.

9) Доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники.

10) Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства производятся с предварительным уведомлением собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков.

Уведомление направляется в письменной форме почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Направление уведомления осуществляется с учетом определенных в установленном порядке контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции в срок, позволяющий обеспечить его получение не позднее чем за 7 рабочих дней до даты начала проведения соответствующих работ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10). В уведомлении указывается продолжительность работ, а также их содержание.

11) Работы по предотвращению или ликвидации аварий, а также их последствий на объектах электросетевого хозяйства могут проводиться без предварительного уведомления собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков. При проведении указанных работ сетевые организации обязаны направить уведомление собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) соответствующих земельных участков не позднее чем через 2 рабочих дня с момента начала работ.

В уведомлении указывается характер и вид повреждения объектов электросетевого хозяйства, а также сроки начала и окончания работ.

После выполнения работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства, работ по предотвращению или ликвидации аварий на таких объектах или их последствий сетевые организации должны привести земельные участки в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению или в состояние, в котором соответствующие земельные участки находились до выполнения работ, а также возместить собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) убытки, причиненные при производстве работ.

12) В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

13) Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах поселений - также с органами местного самоуправления.

В целях согласования условий проведения работ сетевая организация,

осуществляющая эксплуатацию соответствующих кабельных линий электропередачи, направляет указанным субъектам не позднее чем за 7 дней до начала проведения работ письменное заявление, в котором указываются содержание и сроки проведения работ, а также проект схемы организации движения на этот период.

Лица, владеющие на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами (органы местного самоуправления поселений, в пределах которых расположены соответствующие автомобильные дороги), обязаны рассмотреть указанное заявление сетевой организации в течение 2 рабочих дней с даты его поступления и принять решение о его согласовании (отказе в согласовании). Отказ в согласовании допускается в случаях, если содержание и сроки проведения работ не соответствуют установленным обязательным требованиям или проект схемы организации движения не соответствует требованиям нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности дорожного движения.

По согласованию с лицом, владеющим на праве собственности или ином законном основании автомобильной дорогой, выполнение работ по устранению повреждений, причиненных дорогам, может производиться указанным лицом за счет средств соответствующих сетевых организаций.

14) Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются:

а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зеленых насаждениях;

б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением.

3. «Правилами охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации» устанавливается следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон.

1) В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и

оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

2) Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

4. В процессе эксплуатации водопроводных, канализационных и тепловых сетей должна быть обеспечена их охрана, которая включает в себя комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на ограничение хозяйственной деятельности в охранной зоне, и должна осуществляться в объеме требований типовых правил охраны коммунальных сетей, и утверждаемых на их основе органами местного самоуправления Правил охраны сетей.

Для обеспечения сохранности тепловых сетей должны устанавливаться охранные зоны, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность.

1) В пределах охранной зоны запрещается:

а) возводить здания и сооружения, как постоянного, так и временного характера, без письменного согласования с владельцами сооружений;

б) осуществлять земляные, строительные и монтажные работы, планировку и срезку грунта. Буровые работы, забивку свай и шпунта, разбивку мерзлого грунта шар или клинбабой;

в) складировать строительные материалы. Конструкции, дрова и устраивать свалку грунта и снега.

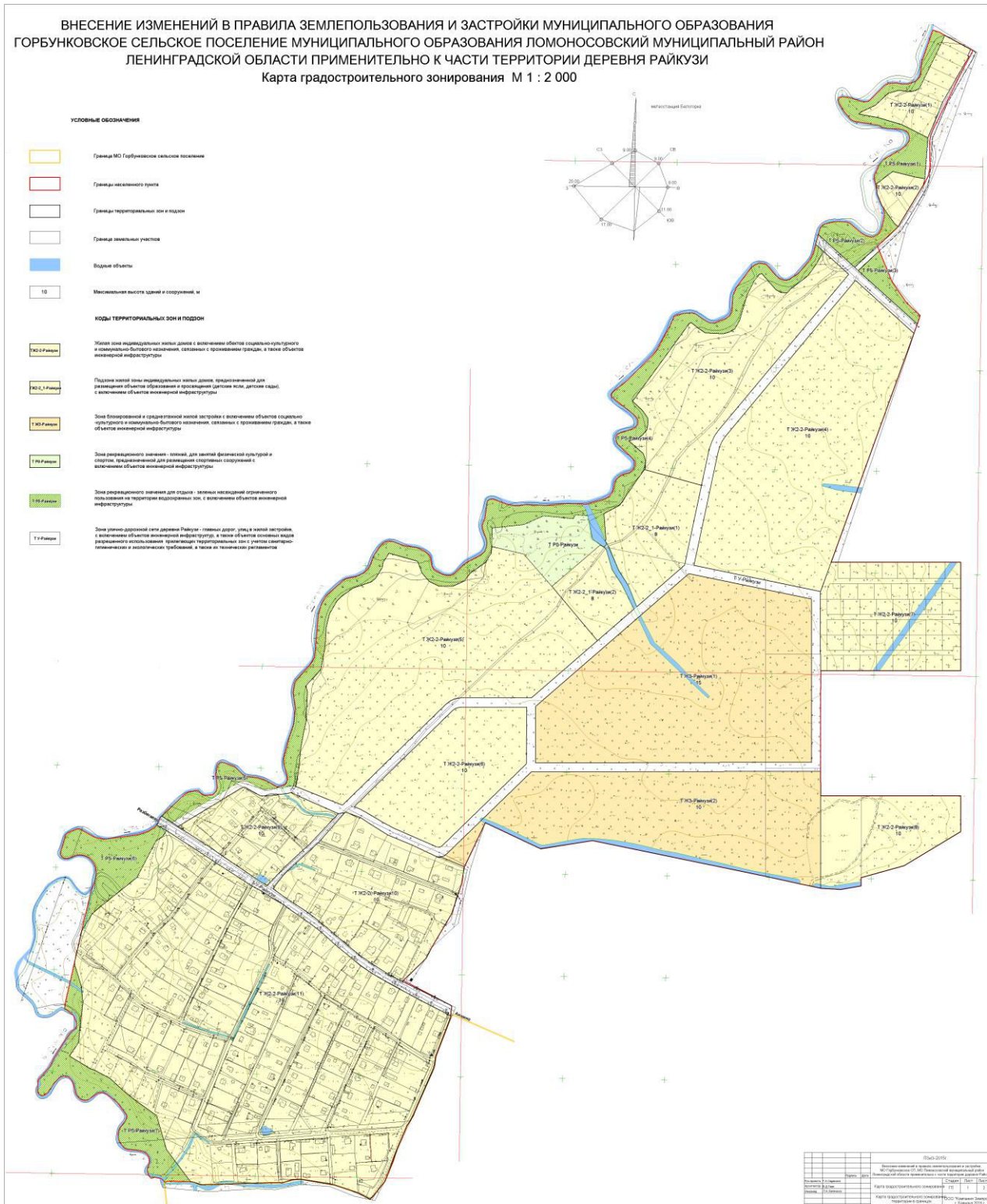
2) Владельцы земельных участков обязаны обеспечить:

а) целостность и сохранность находящихся на их территории подземных и наземных инженерных сетей и сооружений;

б) беспрепятственный допуск (по служебным удостоверениям) эксплуатационного, ремонтного и технического персонала владельцев инженерных сетей и сооружений для их осмотра и производства работ.

ЧАСТЬ III КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Карта градостроительного зонирования д.Райкузи



Карта зон с особыми условиями использования территорий д.Райкузи

