



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 07 июня 2017 г. № 26

**Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования
и застройки муниципального образования «Елизаветинское сельское
поселение» Гатчинского муниципального района
Ленинградской области**

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

1. Утвердить внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Елизаветинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области согласно Приложению.

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

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

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

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки Елизаветинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее - Правила), применяются в следующем значении:

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

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

высота здания, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от земли до наивысшей точки кровли здания, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне или подзоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования или схеме градостроительного регламента в части регулирования застройки и хозяйственной деятельности по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

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

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

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

диссонирующие объекты - отдельные неисторические здания, строения, сооружения или их группы, расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют характеристикам исторической среды и (или) препятствуют обзору объектов культурного наследия, панорам и видов.

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

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

индивидуальный жилой дом - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, этажностью не выше трех этажей;

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

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

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

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

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

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

малоэтажные жилые дома – жилые дома, в том числе многоквартирные, с количеством этажей не более четырёх;

многоэтажные жилые дома – многоквартирные жилые дома этажностью девять и более этажей;

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

недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению

невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства, объекты капитального строительства;

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

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

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства;

процент застройки земельного участка – выраженная в процентах доля земельного участка от его площади, занятая суммой площадей проекций объектов капитального строительства (зданий, сооружений), за исключением линейных и плоскостных объектов (вид разрешенного использования которых может быть вспомогательным);

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

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

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

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

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

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

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

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

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

элемент планировочной структуры – структурные элементы застройки в границах улиц, дорог, проездов, пешеходных путей, естественных или искусственных рубежей, выделяемые в проектах планировки территории в виде кварталов, микрорайонов или их планировочно обособленных частей;

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

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

Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки

1. Правила являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом; Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, техническими регламентами и иными правилами, нормативными правовыми документами Ленинградской области, Уставом Гатчинского района Ленинградской области, Уставом Елизаветинского сельского поселения, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, программ и планов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Елизаветинского сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила применяются в следующих целях:

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

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

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

- нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Генеральным планом поселения;
- иными нормативными правовыми актами Elizavetinского сельского поселения и Гатчинского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Elizavetinского сельского поселения Гатчинского района Ленинградской области.

Статья 3. Назначение Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на территории Elizavetinского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, основанный на градостроительном зонировании - делении территории поселения на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территорий поселения и установлению градостроительных регламентов;
- изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;
- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- контролю над использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства;
- внесению изменений в настоящие Правила.
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

3. Правила распространяют свое действие на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

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

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования;

4) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

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

Статья 4. Состав Правил землепользования и застройки

1. Правила включают в себя:

- порядок применения Правил;
- порядок внесения изменений в Правила;
- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.
2. Часть I настоящих Правил определяет порядок применения Правил и внесения в них изменений и включает в себя положения:
- о регулировании землепользования и застройки уполномоченными органами;
 - об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
 - о подготовке документации по планировке территории;
 - о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
 - о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
 - о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
3. Часть II настоящих Правил представлена картографическими материалами. На отдельных картах и схеме указаны границы:
- а) территориальных зон;
 - б) зон и подзон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам, условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
4. В результате градостроительного зонирования определены жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения и иные виды территориальных зон.
5. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.
6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:
- красным линиям;
 - границам земельных участков;
 - административным границам поселения;
 - естественным границам природных объектов;
 - иным границам.
7. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом:
- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;
 - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования;
 - 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
8. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены условия использования недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.
9. На объекты недвижимости в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с действующим законодательством РФ для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

10. Часть III настоящих Правил устанавливает градостроительные регламенты применительно к каждой территориальной зоне и ее подзонам в части определения видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров и параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства, установления ограничений использования недвижимости по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта, специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

11. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на всю недвижимость, независимо от форм собственности, расположенную в пределах границы территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим недвижимости, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

12. Градостроительным регламентом в отношении недвижимости, расположенной в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются:

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

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе:

- минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков;
- иные показатели.

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

13. Для каждого объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту территориальной зоны;
- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости.

14. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости включают:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

15. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться две или более подзоны с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

16. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации являются всегда

разрешёнными во всех территориальных зонах, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения на условно-разрешенный вид.

Статья 5. Открытость и доступность правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация Гатчинского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:
 - а) публикации Правил;
 - б) размещения Правил в сети Интернет на сайте Гатчинского муниципального района;
 - в) информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
 - г) предоставления Правил в библиотеки Елизаветинского сельского поселения.

ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку

1. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Ленинградской области, а также муниципальными правовыми актами муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области, муниципального образования Елизаветинское сельское поселение, иными нормативными правовыми актами, органами, уполномоченными регулировать землепользование и застройку на территории Елизаветинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, являются:

- а) уполномоченные органы государственной власти;
- б) совет депутатов Елизаветинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области;
- в) глава Елизаветинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области;
- г) администрация муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области (далее – администрация Гатчинского района), действующая от имени муниципального образования Елизаветинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области;

2. Уполномоченные органы руководствуются Правилами в следующих случаях:

- при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- при предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;

при оформлении изменения вида разрешённого использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства их правообладателем;
в иных случаях.

Статья 7. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны:

- использовать земельный участок (объект капитального строительства) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;
- не нарушать прав и законных интересов правообладателей соседних земельных участков (объектов капитального строительства);
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с действующим законодательством РФ;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- оказывать содействие должностным лицам контролирующих и надзорных органов при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;
- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства;
- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления;
- принимать решения по вопросам землепользования и застройки в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и градостроительными регламентами.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Елизаветинского сельского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации Гатчинского района и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Состав Комиссии и порядок ее деятельности утверждается постановлением администрации Гатчинского района.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- а) организует и проводит публичные слушания в случаях, определенных настоящими Правилами;
- б) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;
- в) готовит заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений уполномоченных органов по вопросам землепользования и застройки;

3. Комиссия имеет право:

- привлекать к работе специалистов учреждений и организаций в сфере градостроительной деятельности для подготовки соответствующих рекомендаций;
- запрашивать документы, материалы, необходимые для осуществления работы комиссии;
- осуществлять подготовку предложений главе администрации Гатчинского района по вопросам, связанным с деятельностью комиссии.
- приглашать на заседания комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;
- осуществлять иные права, связанные с деятельностью комиссии, в соответствии с действующим законодательством.

4. В своей работе Комиссия руководствуется документами территориального планирования, документацией по планировке территорий и градостроительными регламентами.

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

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

2. Разрешённым использованием для недвижимости является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

4. Для применения условно разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения.

5. В границах одной территориальной зоны условно разрешённые виды разрешённого использования объектов капитального строительства могут применяться одновременно с основными видами использования объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном настоящими Правилами.

6. В границах зон с особыми условиями использования территорий, использование недвижимости определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

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

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

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

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

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

параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, т.е. имеют параметры построек (площадь застройки, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность и др.) и участка (площадь, процент застройки и линейные размеры земельного участка и др.) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования для соответствующих территориальных зон.

Здания и сооружения, расположенные в объединенной охранной зоне, имеющие параметры: площадь застройки, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высоту, силуэт, этажность и др., не соответствующие предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства для данной зоны (подзоны), являются диссонирующими.

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

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

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

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

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной

власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется правообладателями в границах земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, региональными нормативами градостроительного проектирования и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, в том числе настоящими Правилами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

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

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

1. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическое или юридическое лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемые для разрешения параметры. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (техничко-экономические обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему

усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих зон, без дополнительных разрешений и согласований. Положения настоящей части не распространяются на случаи, когда недвижимость у правообладателя, находится на праве аренды.

3. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка в случаях, если участок образован для размещения объекта федерального (регионального, местного) значения в соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Гатчинского района, генеральным планом Елизаветинского сельского поселения.

4. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, за исключением размещения объектов социальной или инженерной инфраструктуры, в случаях: если земельный участок был предоставлен по процедуре предварительного согласования места размещения объекта (акту о выборе земельного участка); участок образован в соответствии с проектом планировки территории; участок предоставлен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;

5. Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учёта недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

8. В случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или принятия решения об изменении вида разрешенного использования, соответствующий вид считается разрешенным со дня предоставления такого разрешения вне зависимости от даты осуществления учета соответствующих изменений в отношении недвижимости в документах кадастрового и регистрационного учета.

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащую им недвижимость в соответствии с видом использования, который определен настоящими Правилами как условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемый вид использования. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на условно разрешенный вид использования (технико-экономические

обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

Не подлежат рассмотрению заявления:

- к которым не приложены обосновывающие материалы;
- в отношении участков и (или) объектов капитального строительства, не прошедших государственный кадастровый учет и (или) на которые у заявителя отсутствуют права;
- в отношении участков, границы которых не установлены в соответствии с законодательством.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участие в публичных слушаниях всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, обеспечивает заинтересованное лицо. В случае несоблюдения положений настоящей статьи, публичные слушания признаются несостоявшимися.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой исполнительного органа местного самоуправления и осуществляется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки.

4. Содержание, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с федеральными, областными законами.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории поселения путем:

- определения элементов планировочной структуры;
- определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

выделения участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;

выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, техническими регламентами и устанавливаемыми настоящими Правилами градостроительными регламентами, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

7. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

проектов планировки территории;

проектов межевания территории;

градостроительных планов земельных участков (в том числе в составе проектов межевания территории).

8. Проект планировки территории разрабатывается для установления параметров и видов планируемого использования территории застройки.

Он включает основную, подлежащую утверждению, часть и материалы по ее обоснованию.

Утверждению подлежат:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

д) характеристики планируемого развития территории (функциональное назначение, плотности застройки, параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения).

Материалы по обоснованию включают:

а) графические материалы;

б) пояснительную записку с обоснованием включенных в основную часть положений;

9. Проекты межевания территории осуществляются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в виде отдельного документа, либо в составе проектов планировки территории.

10. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

11. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

12. На свободных от застройки территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных регламентов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

13. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

14. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

15. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков подготавливаются в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

а) градостроительные планы запрашиваются применительно к земельным участкам, сведения о местоположении границ которых имеются в государственном кадастре недвижимости, расположенным на застроенной территории;

б) градостроительные планы запрашиваются применительно к предназначенным для строительства земельным участкам.

ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Елизаветинского сельского поселения, Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

Статья 17. Цели проведения публичных слушаний

Целями проведения публичных слушаний являются:

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

2. выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения уполномоченными органами.

Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проекты правил землепользования и застройки и проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

5) иные вопросы.

Статья 19. Порядок проведения публичных слушаний

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности регулируется решениями совета депутатов Елизаветинского сельского поселения.

ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 20. Строительные изменения объектов капитального строительства

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением памятников истории и культуры.

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

Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения – обладают лица, владеющие данной недвижимостью.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство.

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

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

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области.

5. Сооружение любых пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам может осуществляться только путем реконструкции здания, в соответствии с проектной документацией, при условии соблюдения положений жилищного законодательства.

ГЛАВА 7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 22. Ответственность за нарушения Правил

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

Статья 23. Контроль за исполнением Правил

1. Контроль за исполнением Правил осуществляют уполномоченные лица администрации Гатчинского района на предмет соответствия построенного (строящегося) объекта:

- проектной документации (в части градостроительного регламента);
- градостроительному плану земельного участка;
- красным линиям, линиям градостроительного регулирования, линиям регулирования застройки;

- регламентам территориальных зон;
- предельным параметрам разрешенного строительства.

2. Уполномоченные лица администрации Гатчинского района вправе производить осмотр недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

3. Правообладатели недвижимости обязаны обеспечить доступ к недвижимости уполномоченным лицам администрации при выполнении последними своих обязанностей.

4. В случае выявления фактов нарушений требований Правил уполномоченные лица администрации вправе:

- составить акт о выявленном нарушении;
- выдать предписание об устранении нарушений;
- составить протокол об административном правонарушении в порядке, установленном действующим законодательством.

ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 24. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории

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

2. Органы местного самоуправления Елизаветинского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

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

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

Статья 25. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Гатчинского района и органы местного самоуправления Елизаветинского сельского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

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

1) несоответствие регламента Правил землепользования и застройки положениям Генерального плана Елизаветинского сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений с обоснованием изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов;

3) иные законные основания.

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

Статья 26. Внесение изменений в Правила

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

Глава администрации Гатчинского района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отказе в принятии такого решения с указанием причин отказа и направляет копию такого решения заявителям.

Проект изменений в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Елизаветинского сельского поселения и Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Гатчинского района, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила и направлении проекта соответствующих изменений в уполномоченный орган.

2. Изменения статей глав 14 и 15 настоящих Правил, в случаях, когда инициатором изменений выступают физические и юридические лица, могут быть приняты только при наличии соответствующих изменениям положительных заключений уполномоченных органа государственной охраны объектов культурного наследия, органа в области охраны окружающей среды, органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ГЛАВА 9. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 27. Вступление в силу Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу с момента опубликования решения об их утверждении.

Статья 28. Переходные положения

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

Статья 29. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил, муниципальные нормативно-правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что срок их действия не истек.

3. Использование недвижимости, несоответствующей градостроительным регламентам, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Elizavetinskogo sel'skogo poseleniya.

1. На карте градостроительного зонирования территории Elizavetinskogo sel'skogo poseleniya vydeleny territorialnye zony v sootvetstvii s chastyu 2 nastoyashchey statyi;

2. Виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
Ж1	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
Ж2	ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА
Ж3	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
Ж4	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
Ж5	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
О1	ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
О2	ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНОГО ЦЕНТРА
О3	ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
О4	ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ
КС	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
П3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ 3 КЛАССА ОПАСНОСТИ
П4	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ 4 КЛАССА ОПАСНОСТИ
П5	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ 5 КЛАССА ОПАСНОСТИ
И	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т2	ЗОНА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ
Т3	ЗОНА УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ
Р1	ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
Р2	ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ОТДЫХА ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Р3	ЗОНА СПОРТИВНЫХ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
Р4	ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТУРИСТСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
С1	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ (В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)
С2	ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
С3	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ (ЗА ГРАНИЦАМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)
С4	ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВ
С5	ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ДАЧНЫХ ПАРТНЕРСТВ
С6	ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ
СП1	ЗОНА КЛАДБИЩ

Статья 51.1. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с пунктами 1-27 настоящей статьи.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Обслуживание жилой застройки	2.7
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	Блокированная жилая застройка	2.3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Передвижное жилье	2.4		
		Объекты гаражного назначения	2.7.1		
		Общественное использование объектов капитального строительства	3.0		
		Коммунальное обслуживание	3.1		
		Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Деловое управление	4.1		
		Рынки	4.3		
		Магазины	4.4		
		Банковская и страховая деятельность	4.5		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Спорт	5.1		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Ведение огородничества	13.1		

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства» (буквенное обозначение Ж2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Передвижное жилье	2.4	Обслуживание жилой застройки	2.7
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	Объекты гаражного назначения	2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Сельскохозяйственное использование	1.0	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0		
		Коммунальное обслуживание	3.1		
		Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Деловое управление	4.1		
		Рынки	4.3		
		Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Спорт	5.1		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Пищевая промышленность	6.4		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Ведение огородничества	13.1		

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки блокированными жилыми домами» (буквенное обозначение ЖЗ)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Блокированная жилая застройка	2.3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Обслуживание жилой застройки	2.7
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Передвижное жилье	2.4		
		Объекты гаражного назначения	2.7.1		
		Общественное использование объектов капитального строительства	3.0		
		Коммунальное обслуживание	3.1		
		Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Деловое управление	4.1		
		Рынки	4.3		
		Магазины	4.4		
		Банковская и страховая деятельность	4.5		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное	4.7		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		обслуживание			
		Спорт	5.1		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Ведение огородничества	13.1		

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж4)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	Обслуживание жилой застройки	2.7
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Блокированная жилая застройка	2.3	Передвижное жилье	2.4		
		Объекты гаражного назначения	2.7.1		
		Общественное использование объектов капитального строительства	3.0		
		Коммунальное обслуживание	3.1		
		Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Деловое управление	4.1		
		Рынки	4.3		
		Магазины	4.4		
		Банковская и страховая деятельность	4.5		
		Общественное питание	4.6		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Спорт	5.1		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Курортная деятельность	9.2		
		Санаторная деятельность	9.2.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		
		Ведение огородничества	13.1		

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж5)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Обслуживание жилой застройки	2.7
		Блокированная жилая застройка	2.3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Объекты гаражного назначения	2.7.1		
		Общественное использование объектов капитального строительства	3.0		
		Коммунальное обслуживание	3.1		
		Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Предпринимательство	4.0		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Деловое управление	4.1		
		Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
		Рынки	4.3		
		Магазины	4.4		
		Банковская и страховая деятельность	4.5		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Развлечения	4.8		
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Спорт	5.1		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Курортная деятельность	9.2		
		Санаторная деятельность	9.2.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		
		Ведение огородничества	13.1		

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» (буквенное обозначение О1)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Коммунальное обслуживание	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1		
Социальное обслуживание	3.2	Блокированная жилая застройка	2.3		
Бытовое обслуживание	3.3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5		
Здравоохранение	3.4	Объекты гаражного	2.7.1		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		назначения			
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1				
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2				
Образование и просвещение	3.5				
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1				
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2				
Культурное развитие	3.6				
Религиозное использование	3.7				
Общественное управление	3.8				
Обеспечение научной деятельности	3.9				
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1				
Ветеринарное обслуживание	3.10				
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1				
Приюты для животных	3.10.2				
Предпринимательство	4.0				
Деловое управление	4.1				
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2				
Рынки	4.3				
Магазины	4.4				
Банковская и страховая деятельность	4.5				
Общественное	4.6				

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
питание					
Гостиничное обслуживание	4.7				
Развлечения	4.8				
Обслуживание автотранспорта	4.9				
Объекты придорожного сервиса	4.9.1				
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10				
Спорт	5.1				
Санаторная деятельность	9.2.1				
Историко-культурная деятельность	9.3				

7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона административного центра» (буквенное обозначение О2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Предпринимательство	4.0	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Деловое управление	4.1	Блокированная жилая застройка	2.3		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5		
Рынки	4.3	Объекты гаражного назначения	2.7.1		
Магазины	4.4	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0		
Банковская и страховая деятельность	4.5	Коммунальное обслуживание	3.1		
Общественное питание	4.6	Социальное обслуживание	3.2		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Гостиничное обслуживание	4.7	Бытовое обслуживание	3.3		
Развлечения	4.8	Здравоохранение	3.4		
Обслуживание автотранспорта	4.9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2		
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	Образование и просвещение	3.5		
Спорт	5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Санаторная деятельность	9.2.1	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Историко-культурная деятельность	9.3	Культурное развитие	3.6		
		Религиозное использование	3.7		
		Общественное управление	3.8		
		Обеспечение научной деятельности	3.9		
		Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
		Ветеринарное обслуживание	3.10		
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1		
		Приюты для животных	3.10.2		

8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона объектов здравоохранения» (буквенное обозначение ОЗ)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Здравоохранение	3.4	Объекты гаражного назначения	2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Коммунальное обслуживание	3.1		
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Образование и просвещение	3.5		
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
		Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Обеспечение научной деятельности	3.9		
		Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
		Ветеринарное обслуживание	3.10		
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1		
		Деловое управление	4.1		
		Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Спорт	5.1		
		Санаторная деятельность	9.2.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		

9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона объектов образования» (буквенное обозначение О4)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Образование и просвещение	3.5	Объекты гаражного назначения	2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Коммунальное обслуживание	3.1		
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Социальное обслуживание	3.2		
		Бытовое обслуживание	3.3		
		Здравоохранение	3.4		
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2		
		Культурное развитие	3.6		
		Общественное управление	3.8		
		Обеспечение научной деятельности	3.9		
		Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
		Ветеринарное обслуживание	3.10		
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1		
		Деловое управление	4.1		
		Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Спорт	5.1		
		Санаторная деятельность	9.2.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		

10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства для территориальной зоны «Зона размещения объектов коммунально-складского хозяйства» (буквенное обозначение КС)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Коммунальное обслуживание	3.1	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18		
Обслуживание автотранспорта	4.9	Объекты гаражного назначения	2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Социальное обслуживание	3.2		
Энергетика	6.7	Бытовое обслуживание	3.3		
Связь	6.8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Склады	6.9	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Транспорт	7.0	Общественное управление	3.8		
Железнодорожный транспорт	7.1	Обеспечение научной деятельности	3.9		
Автомобильный транспорт	7.2	Деловое управление	4.1		
Трубопроводный транспорт	7.5	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
		Рынки	4.3		
		Магазины	4.4		
		Банковская и страховая деятельность	4.5		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	-	-

11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона размещения объектов 3 класса опасности» (буквенное обозначение ПЗ)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Производственная деятельность	6.0	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Недропользование	6.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1		
Тяжелая промышленность	6.2	Коммунальное обслуживание	3.1		
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	Социальное обслуживание	3.2		
Легкая промышленность	6.3	Бытовое обслуживание	3.3		
Фармацевтическая промышленность	6.3.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Пищевая промышленность	6.4	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Нефтехимическая промышленность	6.5	Общественное управление	3.8		
Строительная промышленность	6.6	Обеспечение научной деятельности	3.9		
Энергетика	6.7	Деловое управление	4.1		
Связь	6.8	Магазины	4.4		
Склады	6.9	Банковская и страховая деятельность	4.5		
Обеспечение космической деятельности	6.10	Общественное питание	4.6		
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	Гостиничное обслуживание	4.7		
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
		Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10		
		Транспорт	7.0		
		Железнодорожный транспорт	7.1		
		Автомобильный транспорт	7.2		
		Трубопроводный транспорт	7.5		

12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона размещения объектов 4 класса опасности» (буквенное обозначение П4)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Производственная деятельность	6.0	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Недропользование	6.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1		
Тяжелая промышленность	6.2	Коммунальное обслуживание	3.1		
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	Социальное обслуживание	3.2		
Легкая промышленность	6.3	Бытовое обслуживание	3.3		
Фармацевтическая промышленность	6.3.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Пищевая промышленность	6.4	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Нефтехимическая промышленность	6.5	Общественное управление	3.8		
Строительная промышленность	6.6	Обеспечение научной деятельности	3.9		
Энергетика	6.7	Деловое управление	4.1		
Связь	6.8	Магазины	4.4		
Склады	6.9	Банковская и страховая деятельность	4.5		
Обеспечение космической деятельности	6.10	Общественное питание	4.6		
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	Гостиничное обслуживание	4.7		
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
		Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10		
		Транспорт	7.0		
		Железнодорожный транспорт	7.1		
		Автомобильный	7.2		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		транспорт			
		Трубопроводный транспорт	7.5		

13. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона размещения объектов 5 класса опасности» (буквенное обозначение П5)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Производственная деятельность	6.0	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Недропользование	6.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1		
Тяжелая промышленность	6.2	Коммунальное обслуживание	3.1		
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	Социальное обслуживание	3.2		
Легкая промышленность	6.3	Бытовое обслуживание	3.3		
Фармацевтическая промышленность	6.3.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Пищевая промышленность	6.4	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Нефтехимическая промышленность	6.5	Общественное управление	3.8		
Строительная промышленность	6.6	Обеспечение научной деятельности	3.9		
Энергетика	6.7	Деловое управление	4.1		
Связь	6.8	Магазины	4.4		
Склады	6.9	Банковская и страховая деятельность	4.5		
Обеспечение космической деятельности	6.10	Общественное питание	4.6		
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	Гостиничное обслуживание	4.7		
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Объекты придорожного сервиса	4.9.1		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10		
		Транспорт	7.0		
		Железнодорожный транспорт	7.1		
		Автомобильный транспорт	7.2		
		Трубопроводный транспорт	7.5		

14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры» (буквенное обозначение И)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Коммунальное обслуживание	3.1	Деловое управление	4.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Энергетика	6.7	Обслуживание автотранспорта	4.9		
Связь	6.8	Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Трубопроводный транспорт	7.5	Склады	6.9		

15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры» (буквенное обозначение Т1)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Транспорт	7.0	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Железнодорожный транспорт	7.1	Деловое управление	4.1		
Автомобильный транспорт	7.2	Магазины	4.4		
Трубопроводный транспорт	7.5	Общественное питание	4.6		
		Гостиничное	4.7		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		обслуживание			
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Для индивидуального жилищного строительства	2.1		
		Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
		Энергетика	6.7		
		Связь	6.8		
		Склады	6.9		

16. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона автомобильных дорог» (буквенное обозначение Т2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Автомобильный транспорт	7.2	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
		Энергетика	6.7		
		Связь	6.8		
		Склады	6.9		

17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона улично-дорожной сети» (буквенное обозначение Т3)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Автомобильный транспорт	7.2	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Обслуживание автотранспорта	4.9		
		Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
		Энергетика	6.7		
		Связь	6.8		
		Склады	6.9		

18. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона зеленых насаждений общего пользования» (буквенное обозначение Р1)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Природно-познавательный туризм	5.2	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Охота и рыбалка	5.3	Обслуживание автотранспорта	4.9		
Причалы для маломерных судов	5.4	Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
		Спорт	5.1		
		Поля для гольфа или конных прогулок	5.5		
		Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		

19. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона, предназначенная для отдыха» (буквенное обозначение Р2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Отдых (рекреация)	5.0	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Спорт	5.1	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2		
Природно-	5.2	Коммунальное	3.1		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
познавательный туризм		обслуживание			
Туристическое обслуживание	5.2.1	Деловое управление	4.1		
Охота и рыбалка	5.3	Магазины	4.4		
Причалы для маломерных судов	5.4	Общественное питание	4.6		
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	Гостиничное обслуживание	4.7		
		Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Курортная деятельность	9.2		
		Санаторная деятельность	9.2.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		

20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона спортивных и физкультурно-оздоровительных учреждений» (буквенное обозначение РЗ)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Спорт	5.1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Причалы для маломерных судов	5.4	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2		
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	Коммунальное обслуживание	3.1		
		Деловое управление	4.1		
		Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Гостиничное обслуживание	4.7		
		Природно-познавательный туризм	5.2		
		Туристическое обслуживание	5.2.1		
		Охота и рыбалка	5.3		
		Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0		

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
		Охрана природных территорий	9.1		
		Курортная деятельность	9.2		
		Санаторная деятельность	9.2.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		

21. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона объектов туристской инфраструктуры» (буквенное обозначение Р4)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Гостиничное обслуживание	4.7	Коммунальное обслуживание	3.1		
Спорт	5.1	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0		
Природно-познавательный туризм	5.2	Охрана природных территорий	9.1		
Туристическое обслуживание	5.2.1	Историко-культурная деятельность	9.3		
Охота и рыбалка	5.3	-	-		
Причалы для маломерных судов	5.4				
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5				
Курортная деятельность	9.2				
Санаторная деятельность	9.2.1				

22. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства» (буквенное обозначение С2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Сельскохозяйственное использование	1.0	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Растениеводство	1.1	Деловое управление	4.1		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	Магазины	4.4		
Овощеводство	1.3	Общественное питание	4.6		
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	Пищевая промышленность	6.4		
Садоводство	1.5				
Выращивание льна и конопли	1.6				
Животноводство	1.7				
Скотоводство	1.8				
Звероводство	1.9				
Птицеводство	1.10				
Свиноводство	1.11				
Пчеловодство	1.12				
Рыбоводство	1.13				
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14				
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15				
Питомники	1.17				
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18				

23. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона, предназначенная для ведения садоводств» (буквенное обозначение С4)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Ведение садоводства	13.2	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

24. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона, предназначенная для ведения дачных партнерств» (буквенное обозначение С5)

Основные виды разрешенного	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного	Код
----------------------------	-----	--	-----	-----------------------------------	-----

использования				использования	
Ведение дачного хозяйства	13.3	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона, предназначенная для ведения крестьянских фермерских хозяйств» (буквенное обозначение С6)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Сельскохозяйственное использование	1.0	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Растениеводство	1.1	Деловое управление	4.1		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	Магазины	4.4		
Овощеводство	1.3	Общественное питание	4.6		
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	Пищевая промышленность	6.4		
Садоводство	1.5				
Выращивание льна и конопли	1.6				
Животноводство	1.7				
Скотоводство	1.8				
Звероводство	1.9				
Птицеводство	1.10				
Свиноводство	1.11				
Пчеловодство	1.12				
Рыбоводство	1.13				
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14				
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15				
Питомники	1.17				
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18				

26. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона кладбищ» (буквенное обозначение СП1)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Ритуальная деятельность	12.1	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Религиозное использование	3.7		
		Магазины	4.4		

27. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона зеленых насаждений специального назначения» (буквенное обозначение СП2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Природно-познавательный туризм	5.2	Коммунальное обслуживание	3.1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Охота и рыбалка	5.3	Спорт	5.1		
Причалы для маломерных судов	5.4	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5		
		Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0		
		Охрана природных территорий	9.1		
		Историко-культурная деятельность	9.3		

Статья 51.2. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Для территориальных зон: Ж1; Ж2; Ж3; Ж4; Ж5 Правилами устанавливаются следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны				
		Ж1	Ж2	Ж3	Ж4	Ж5

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны				
		Ж1	Ж2	Ж3	Ж4	Ж5
1.	Предельные размеры земельных участков:					
2.	минимальная площадь земельного участка (м2)	600	600	400	400	1000
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	3000	3000	2500	2500	ПР
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3	3	3	6
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/16	3/16	4/20	4/20	5/24
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	65	74	70	70	70

2. Для территориальных зон: О1; О2; О3; О4 Правилами устанавливаются следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		О1	О2	О3	О4
1.	Предельные размеры земельных участков:				
2.	минимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР	ПР	ПР
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР	ПР	ПР
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	6	6	6	6
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/16	3/16	3/16	3/16
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	70	70	70	70

3. Для территориальных зон: КС; ПЗ; П4; П5 Правилами устанавливаются следующие

градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		КС	ПЗ	П4	П5
1.	Предельные размеры земельных участков:				
2.	минимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР	ПР	ПР
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР	ПР	ПР
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	6	6	6	6
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/16	3/16	3/16	3/16
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	70	70	70	70
7.	Допустимые классы опасности промышленных объектов и производств по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	-	3, 4, 5	4, 5	5

4. Для территориальных зон: И; Т1; Т2; Т3 Правилами устанавливаются следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		И	Т1	Т2	Т3
1.	Предельные размеры земельных участков:				
2.	минимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР	ПР	ПР
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР	ПР	ПР
4.	Минимальные отступы от	ПР	ПР	ПР	ПР

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		И	T1	T2	T3
	границ земельных участков (м)				
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/16	3/16	3/16	3/16
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	60	60	60

5. Для территориальных зон: P1; P2; P3; P4 Правилами устанавливаются следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		P1	P2	P3	P4
1.	Предельные размеры земельных участков:				
2.	минимальная площадь земельного участка (м ²)	ПР	ПР	ПР	ПР
3.	максимальная площадь земельного участка (м ²)	ПР	ПР	ПР	ПР
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	ПР	ПР	ПР	ПР
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	1/6	3/16	3/16	3/16
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	5	20	90	80

6. Для территориальных зон: C2; C4; C5; C6 Правилами устанавливаются следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		С2	С4	С5	С6
1.	Предельные размеры земельных участков:				
2.	минимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	600	600	ПР
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	1500	1500	ПР
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	6	3	3	6
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/16	3/16	3/16	3/16
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	60	60	60

7. Для территориальных зон: СП1; СП2 Правилами устанавливаются следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Шифр ПР означает, что соответствующий параметр обосновывается в проектной документации, в т.ч. при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	
		СП1	СП2
1.	Предельные размеры земельных участков:		
2.	минимальная площадь земельного участка (м2)	-	-
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	ПР	ПР
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/16	3/16
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	5	5



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЕЛИЗАВЕТИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

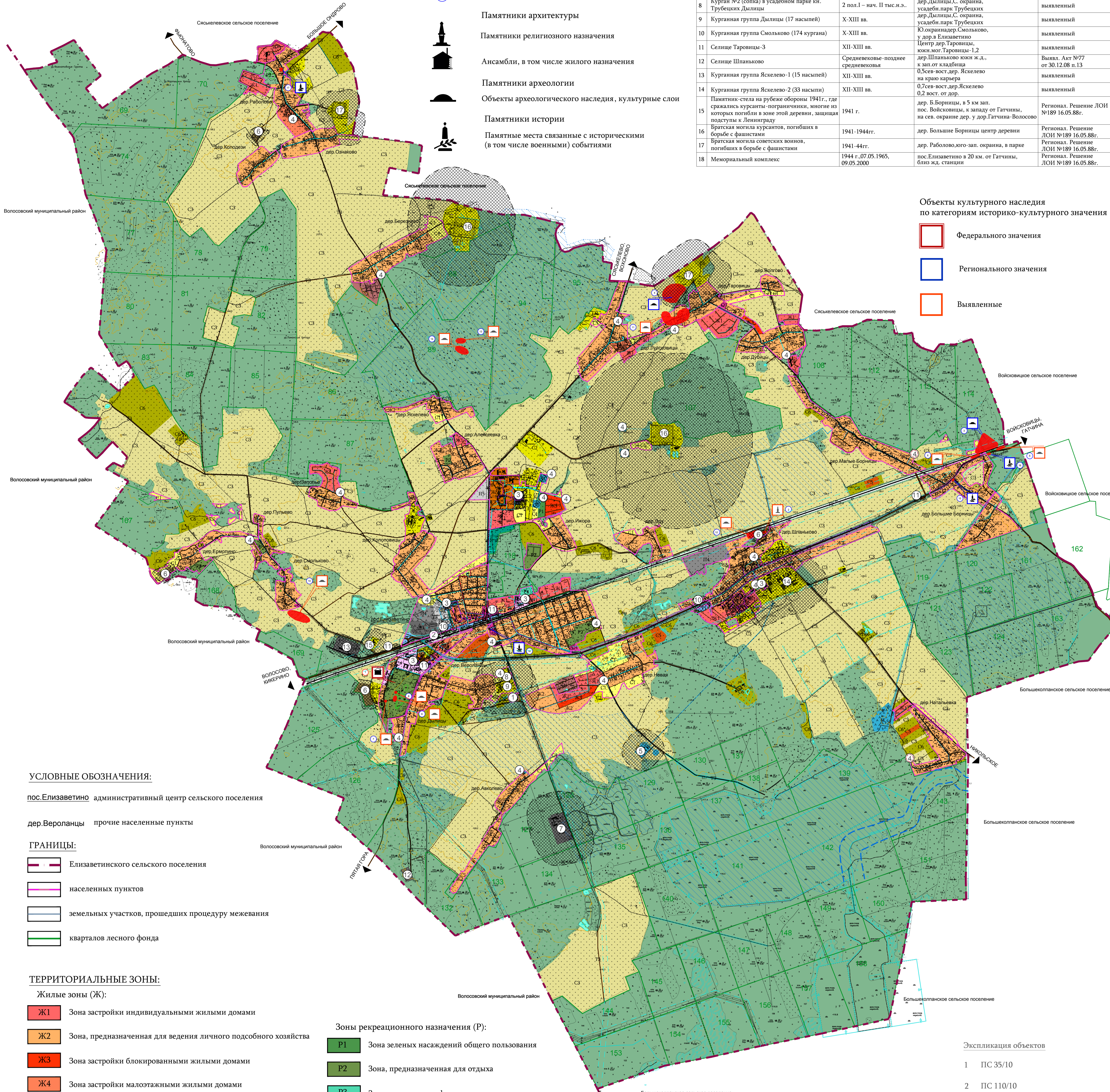
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

№ п/п	Наименование объекта	Дата и автор	Адрес	Категория
1	Усадьба Охотникова "Дылици", "Владимирская", "Елизаветино"	Н. XVIII в., 1760 е., вторая пол. XIX, нач. XX вв.	пос. Елизаветино Елизаветинское с.п.	Федерал. Пост. СМ РСФСР-1327 30.09.1960г. от 27.07.2000 г.
2	Литеранская кирка	XIX в. Байков А.М.	дер. Шпаньково	выявленный
3	Курганная группа Б. Борницы (204 насыпи) Курганный могильник-1	XII - XIII в.в.	Елизаветинское с.п. Южная Б. Борницы за пол. жд.	региональный Решение ЛОИ 271 10.07.78. №143
4	Курганно-железничный могильник Таровицы-1	XI - XIII в.в.	Елизаветинское с.п. с. дер. Таровицы на возв.	региональный Решение ЛОИ 271 10.07.78. №146
5	Курганный могильник Борницы-2	XII - XIV вв.	к. Ю от дер. Б. Борницы, северная поляна жд.	выявленный АПУ №77Д от 30.12.08 п. 11
6	Местонахождение (остатки культурного слоя) Борницы	средневековые	дер. Б. Борницы, ж. Ю от ж.д. полотна	выявленный АПУ №77Д от 30.12.08 п. 12
7	Курган №1 (сопка) в усадебном парке вн. Трубецких Дылици	2 пол. I - нач. II тыс. н.э.	дер. Дылици, С. окраина, усадебн. парк Трубецких	выявленный
8	Курган №2 (сопка) в усадебном парке вн. Трубецких Дылици	2 пол. I - нач. II тыс. н.э.	дер. Дылици, С. окраина, усадебн. парк Трубецких	выявленный
9	Курганная группа Дылици (17 насыпей)	X - XIII вв.	дер. Дылици, С. окраина, усадебн. парк Трубецких Ю. окраина дер. Смольково, у дор. в Елизаветино	выявленный
10	Курганная группа Смольково (174 кургана)	X - XIII вв.	дер. Дылици, С. окраина, усадебн. парк Трубецких Ю. окраина дер. Смольково, у дор. в Елизаветино	выявленный
11	Селище Таровицы-3	XII - XIII вв.	дер. Дылици, С. окраина, усадебн. парк Трубецких Ю. окраина дер. Смольково, у дор. в Елизаветино	выявленный
12	Селище Шпаньково	Средневековые-позднее средневековые	дер. Шпаньково ж.д. ж.д., к зап. от кладбища	Выявл. Акт №77 от 30.12.08 п.13
13	Курганная группа Яскелево-1 (15 насыпей)	XII - XIII вв.	0,5 сек-вост. дер. Яскелево на краю карьера	выявленный
14	Курганная группа Яскелево-2 (33 насыпи)	XII - XIII вв.	0,7 сек-вост. дер. Яскелево 0,2 вост. от дор.	выявленный
15	Памятник-стела на рубеже обороны 1941 г., где сражались курсанты-пограничники, многие из которых погибли в зоне этой деревни, защищая подступы к Ленинграду	1941 г.	дер. Б. Борницы, в 5 км зап. пос. Войсковицы, к западу от Гатчины, на сев. окраине дер. у дор. Гатчина-Волово	Регионал. Решение ЛОИ №189 16.05.88г.
16	Братская могила курсантов, погибших в борьбе с фашистами	1941-1944 гг.	дер. Большие Борницы центр деревни	Регионал. Решение ЛОИ №189 16.05.88г.
17	Братская могила советских воинов, погибших в борьбе с фашистами	1941-44 гг.	дер. Раболово, юго-зап. окраина, в парке	Регионал. Решение ЛОИ №189 16.05.88г.
18	Мемориальный комплекс	1944 г., 07.05.1965, 09.05.2000	пос. Елизаветино в 20 км. от Гатчины, близ жд. станции	Регионал. Решение ЛОИ №189 16.05.88г.

- 12 - Номер объекта культурного наследия по экспликации
- Памятники архитектуры
- Памятники религиозного назначения
- Ансамбли, в том числе жилого назначения
- Памятники археологии
- Объекты археологического наследия, культурные слои
- Памятники истории
- Памятные места связанные с историческими (в том числе военными) событиями

Объекты культурного наследия по категориям историко-культурного значения

- Федерального значения
- Регионального значения
- Выявленные



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

пос. Елизаветино административный центр сельского поселения

дер. Вероланцы прочие населенные пункты

ГРАНИЦЫ:

- Елизаветинского сельского поселения
- населенных пунктов
- земельных участков, прошедших процедуру межевания
- кварталов лесного фонда

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

Жилые зоны (Ж):

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства
- Ж3 Зона застройки блокированными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж5 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны (О):

- О1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
- О2 Зона административного центра
- О3 Зона объектов здравоохранения
- О4 Зона объектов образования

Зоны производственного назначения (КС-П):

- КС Зона размещения объектов коммунально-складского назначения
- П3 Зона размещения объектов 3 класса опасности
- П4 Зона размещения объектов 4 класса опасности
- П5 Зона размещения объектов 5 класса опасности

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т):

- И Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
- Т1 Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры
- Т2 Зона автомобильных дорог
- Т3 Зона улично-дорожной сети

Зоны рекреационного назначения (Р):

- Р1 Зона зеленых насаждений общего пользования
- Р2 Зона, предназначенная для отдыха
- Р3 Зона спортивных и физкультурно-оздоровительных учреждений
- Р4 Зона объектов туристской инфраструктуры

Зоны сельскохозяйственного использования (С):

- С2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства
- С4 Зона, предназначенная для ведения садоводства
- С5 Зона, предназначенная для ведения дачных партнерств
- С6 Зона, предназначенная для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств

Зоны специального назначения (СП):

- СП1 Зона кладбищ
- СП2 Зона зеленых насаждений специального назначения

ЗОНЫ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ:

- Земли лесного фонда
- Земли, покрытые поверхностными водами
- Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенных пунктов)
- Зона сельскохозяйственных угодий (за границами населенных пунктов)

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- санитарно-защитных зон
- охраненных зон объектов электросетевого хозяйства
- зон санитарной охраны источника хозяйственно-питьевого водоснабжения
- водоохранной зоны
- санитарных разрывов
- границы месторождений полезных ископаемых
- границы расположения объектов культурного наследия*

*ввиду отсутствия установленных и внесенных в реестр границ территорий и зон охраны местоположение объектов культурного наследия дается приближенно, при проведении в районе расположения объектов культурного наследия любых работ необходимо проведение дополнительных исследований, при обнаружении объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, работы необходимо приостановить и предоставить информацию государственному органу охраны памятников.

Экспликация объектов

- 1 ПС 35/10
- 2 ПС 110/10
- 3 котельная
- 4 источник водоснабжения
- 5 канализационные очистные сооружения
- 6 кладбище
- 7 ОАО "Карьеры доломитов"
- 8 предприятие ИП Ягодкина
- 9 "Убойный пункт" ИП Шевцова
- 10 АЗС
- 11 СТО
- 12 ООО "Лензрывпром"
- 13 ЗАО "Сити"
- 14 хозяйство ЗАО "Нива-1"
- 15 хозяйство ПТУ- 44
- 16 свинокомплекс ЗАО "Дружба"
- 17 хозяйство ЗАО "Дружба"

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Елизаветинское сельское поселение				Страна	Лист	Листов
Правила землепользования и застройки				ПЗЗ	2	2
Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ территорий объектов культурного наследия				ООО "Кадастр"		
Имя	Класс	Лист	Дата			
Гендиректор	Инженер В.В.	Помощь	Дата			
ГАП	Разработчик Ю.Ю.					