



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

от 14 марта 2018 года № 22

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Лебяженское городское поселение»  
Ломоносовского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1 Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10 февраля 2014 года №16, приказываю:

Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Лебяженское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования «Лебяженское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 13 декабря 2012 года № 38, изменения, изложив их в редакции согласно Приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

В.Е. Шibaев

Утверждены  
Приказом Комитета по архитектуре и  
градостроительству Ленинградской области

от 14 марта 2018 года № 22

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ЛЕБЯЖЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Санкт-Петербург – Лебяжье  
2018

## Содержание

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....</b>	<b>9</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	9
Статья 2. Правовой статус, назначение, область применения, принятые сокращения.....	19
Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки .....	21
<b>ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>22</b>
Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности в соответствии с ГрК РФ.....	22
Статья 5. Полномочия Правительства Ленинградской области и полномочия органов государственной власти Ленинградской области в соответствии с законом «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ (с изменениями на 9 марта 2017 г.). .....	23
Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления МО Лебяженское городское поселение .....	24
Статья 7. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.....	28
Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства на территории городского поселения.....	29
Статья 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил. ....	31
<b>ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ РЕГЛАМЕНТАМИ.....</b>	<b>32</b>
Статья 10. Порядок использования земель городского поселения и застройки его территорий .....	32
Статья 11. Градостроительное зонирование МО Лебяженское городское поселение. Порядок установления территориальных зон .....	34
Статья 12. Состав градостроительных регламентов.....	35
Статья 13. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	36
Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.....	38
<b>ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ .....</b>	<b>39</b>
Статья 15. Режимы использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....	39
Статья 16. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования .....	40
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....</b>	<b>42</b>

Статья 17. Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	42
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	43
Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	46
<b>ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>48</b>
Статья 20. Общие положения о планировке территории .....	48
Статья 21. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории .....	50
Статья 22. Основания для подготовки документации по планировке территории .....	51
Статья 23. Подготовка документации по планировке территории по инициативе органов местного самоуправления.....	53
Статья 24. Подготовка градостроительных планов земельных участков .....	57
Статья 25. Особенности подготовки проектов планировки в границах территорий, на которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории .....	58
<b>ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>60</b>
Статья 26. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	60
<b>ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>64</b>
Статья 27. Порядок подготовки и утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.....	64
<b>ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МО ЛЕБЯЖЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ.....</b>	<b>67</b>
Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации .....	67
Статья 29. Подготовка проектной документации .....	68
Статья 30. Выдача разрешения на строительство.....	69
Статья 31. Контроль и надзор в процессе строительства.....	72
Статья 32. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	73
<b>ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>74</b>
Статья 33. Ограждение земельных участков.....	74
Статья 34. Озеленение территории.....	75
Статья 35. Ответственность за нарушение Правил .....	75
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>76</b>
<b>ГЛАВА 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МО ЛЕБЯЖЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ.....</b>	<b>76</b>

Статья 36. Границы территориальных зон .....	76
Статья 37. Виды и состав территориальных зон .....	77
<b>ГЛАВА 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>78</b>
Статья 38. Перечень зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям .....	78
Статья 39. Зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия .....	80
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>87</b>
<b>ГЛАВА 13. ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ.....</b>	<b>87</b>
Статья 40. Состав градостроительных регламентов .....	87
Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	88
Статья 42. Требования к основным и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	90
Статья 43. Требования к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	91
Статья 44. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	92
Статья 45. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....	93
Статья 46. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.....	94
Статья 47. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами .....	103
Статья 48. Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами .....	111
Статья 49. О. Общественно-деловая зона .....	119
Статья 50. Градостроительные регламенты. Производственные зоны .....	127
Статья 51. П. Производственная зона IV и V класса опасности .....	127
Статья 52. К. Коммунальная зона .....	133
Статья 53. И. Зоны инженерной инфраструктуры .....	135
Статья 50. Т. Зона транспортной инфраструктуры.....	137
Статья 51. Р1. Зеленые насаждения общего пользования.....	141
Статья 52. Р2. Зона рекреационного назначения .....	144
Статья 53. Р3. Зона пляжей .....	147
Статья 54. Сх1. Зона ведения сельского хозяйства.....	149
Статья 55. Сх2. Зона ведения дачного хозяйства и садоводства.....	152
Статья 55. С1. Зеленые насаждения специального пользования .....	155
Статья 56. С2. Зона военных объектов.....	157
Статья 57. С3. Зона кладбищ.....	159
Статья 58. КР. Зона комплексного развития .....	162
<b>ГЛАВА 14. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....</b>	<b>163</b>
Статья 59. Регламенты использования территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям .....	163
Статья 60. Регламенты использования территорий в границах защитных зон и в границах зон охраны объектов культурного наследия.....	174

## Введение

Проект изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее - МО Лебяженское городское поселение) подготовлен на основании Постановления администрации муниципального образования Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее местная администрация) от 18.04.2017 № 190 «О начале разработки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Лебяженское городское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области и муниципального контракта от 08.04.2016 № 4.

Лебяженское городское поселение согласно РНГП Ленинградской области относится к группе малых по численности населения поселений и размещается в зоне умеренной урбанизации «Б» системы расселения Ленинградской области.

Правила землепользования и застройки разработаны на всю территорию муниципального образования в границах, утвержденных законом Ленинградской области от 15 июня 2010 г. № 32-оз «Об административно-территориальном устройстве Ленинградской области и порядке его изменения».

В состав МО Лебяженское городское поселение входят 10 населённых пунктов: городской поселок Лебяжье, дер. Кандикюля, дер. Шепелево, дер. Чёрная Лахта, дер. Пулково, дер. Гора-Валдай, дер. Коваши, дер. Новое Калище, пос. Форт Красная Горка, дер. Сюрье.

По территории МО Лебяженское городское поселение проходит автомобильная дорога регионального значения Санкт-Петербург - Ручьи, а также линия Санкт-Петербург - Котлы Октябрьской железной дороги.

В соответствии с Приказом ФСБ Российской Федерации от 02.06.2006 №239 «О пределах пограничной зоны на территории Ленинградской области» в пограничную зону включена полоса местности от морского побережья Российской Федерации до рубежа, проходящего, включая населенный пункт Лебяжье, озеро Лубенское, исключая железнодорожное полотно, железнодорожные станции и переезды на участке Копорье - Куммолово.

На побережье Финского залива и прилегающей акватории в пределах границ МО Лебяженское городское поселение расположен Государственный природный комплексный заказник «Лебяжий» (Постановление Правительства Ленинградской области от 03.04.2007 №74 «Об организации государственного природного комплексного заказника "Лебяжий"») предназначенный для охраны стоянок лебедей, мест гнездования других водоплавающих и околоводных птиц, имеющих стратегическое значение на Беломоро-Балтийском пролетном пути.

Работа выполнена в соответствии с законодательными и нормативно-правовыми документами в действующих на август 2017 г. редакциях.

Существенное значение при подготовке Правил оказали:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.04 №190-ФЗ.
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
- Водный Кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ.
- Лесной Кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.12.2004 года №191-ФЗ «О введении в действие

Градостроительного Кодекса Российской Федерации».

- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
- Федеральный закон от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании».
- Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 21.07.97 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- Федеральный закон от 04.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).
- Положение об установлении запретных зон, запретных районов при арсеналах, базах и складах вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, Постановление Правительства Российской Федерации от 17.02.200 №135.
- Закон Российской Федерации "О Государственной границе Российской Федерации" от 1 апреля 1993 года N 4730-1, ст. 16-26.
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Постановление от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- СП 42.13330.2015 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
- Проект санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1-14 «Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.10.2008 №743 "Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон".
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- Приказ Федеральной службы безопасности Российской Федерации от 10.09.2007 года №458 «Об утверждении правил пограничного режима».
- Приказ ФСБ Российской Федерации от 02.06.2006 №239 «О пределах пограничной зоны на территории Ленинградской области».
- Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (ред. от 30.09.2015 г.)
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83(в ред. Постановлений Правительства Ленинградской области от 16.07.2012 N 224, от 11.02.2013 N 27, от 22.10.2013 N 356, от 27.07.2015 N 286).

- Закон Ленинградской области от 25 декабря 2015 №140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области».

- Областной закон «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области (с изменениями на 9 марта 2017 года).

- О перераспределении отдельных полномочий в области земельных отношений между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления городских поселений Ленинградской области (с изменениями на 15 декабря 2016 года);

- Постановление Правительства Ленинградской области от 03.04.2007 №74 «Об организации государственного природного комплексного заказника "Лебяжий" в Ломоносовском муниципальном районе Ленинградской области».

- Приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27 декабря 2014 г. № 6 «Об утверждении положения о порядке утверждения проектов правил землепользования и застройки (внесения изменений) городских и сельских поселений, городского округа Ленинградской области».

В работе использованы нормативно-правовые акты муниципального образования «Лебяженское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

- Постановление Администрации МО Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 29.12.2007 №1474 «Об утверждении проекта санитарно-защитной зоны Ленинградской АЭС».

- Устав МО Лебяженское городское поселение, утвержденный советом депутатов МО Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области. Решение Совета депутатов от 28.01.2016 № 3.



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

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

- **Автостоянка (автостоянка, гараж-стоянка)** – размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания;

- **арендатор земельного участка** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды, договору субаренды;

- **благоустройство** территории муниципального образования – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

- **владелец** земельного участка, объекта капитального строительства - российское или иностранное физическое, юридическое лицо, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

- **водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, границы которой устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, 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;

- **вспомогательные виды разрешенного использования** – виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

- **высота здания по фасадной линии застройки** – расстояние по вертикали, измеренное от отмостки до высшей границы фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

- **высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

- **градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

- **градостроительная документация** – проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

- **градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки архитектурно-строительной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт

объекта капитального строительства, выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (кроме линейных объектов);

- **Градостроительные комплексы** - элементы планировочной структуры (микрорайоны, кварталы, группы жилых домов), содержащие полный набор объектов повседневного обслуживания населения (учреждения образования, здравоохранения, культуры, торговли, бытового и социального обслуживания, безопасности);

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

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

- **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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

- **дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

- **деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

(п. 34 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

- **документы территориального планирования** – генеральный план Лебяженского городского поселения, генеральные планы поселений, имеющих с Лебяженским городским поселением общие границы, схема территориального планирования Ломоносовского муниципального района, схема территориального планирования Ленинградской области, генеральный план Санкт-Петербурга, схемы территориального планирования Российской Федерации;

- **заинтересованная общественность** - жители муниципального образования, зарегистрированные по месту жительства в границах территории проведения публичных слушаний и достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет; представители

органов местного самоуправления муниципального образования (представители администрации и Совета депутатов); граждане, общественные объединения и юридические лица, органы государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты в случае реализации принимаемого органом местного самоуправления решения;

- **заказчик** – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

- **заказчик** проведения публичных слушаний (заинтересованное лицо) – физическое или юридическое лицо, орган местного самоуправления, орган государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, подавший заявление (обращение) о проведении публичных слушаний;

- **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений;

- защитные дорожные сооружения – сооружения, к которым относятся элементы озеленения, имеющие защитное значение, заборы, шумозащитные и ветрозащитные устройства, другие подобные сооружения;

- **земельный участок** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

- **зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

- **зоны застройки блокированными жилыми домами** – территории для размещения жилых домов 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 проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

- **зона индивидуальной усадебной застройки** – территории для размещения отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

- **зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки** – территория для размещения жилых домов блокированного типа с количеством этажей не более чем три, домов секционного типа с количеством этажей не более чем четыре включительно;

- **зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки** – территория для размещения многоквартирных жилых домов с количеством этажей от 5– до 8;

- **зона ведения садоводства и дачного хозяйства** - территория, предназначенная для осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, размещения садового, дачного дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений;

- **зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового

водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- **инвесторы** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлечённых средств, в соответствии с действующим законодательством;

- **инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории;

- **инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования; в состав инженерных изысканий для строительства входят следующие основные их виды: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические изыскания, изыскания грунтовых строительных материалов и источников водоснабжения на базе подземных вод;

- **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры;

- **инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоёмов, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от подтопления, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

- **информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)** – обобщенная информационная база городского поселения об объектах градостроительной деятельности в режиме постоянного мониторинга, обеспечивающая сбор, обработку, накопление, хранение, обновление и предоставление пользователям и потребителям информации о градостроительных процессах на территории городского поселения;

- **карта градостроительного зонирования городского поселения** – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий;

- **квартал** – часть городской застройки, ограниченная улицами городского, районного и местного значения, имеющая в плане, как правило, прямоугольную или более свободную конфигурацию, в границах которого разрабатываются проект планировки, проект межевания территории;

- **классификатор видов разрешённого использования земельных участков** - от 1 сентября 2014 г., утвержденный приказом Минэкономразвития России № 540 в редакции от 30.09.2015 г. № 709;

- **комплексная застройка** - застройка населенного пункта и его частей, имеющая полный комплекс необходимых компонентов формирования жилой среды, строительства общественных зданий, инженерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства;

- **комплексная реконструкция** - проводимая в полном необходимом объеме реконструкция города или его отдельных частей, охватывающая все компоненты

реконструкции и преобразовании жилой среды, системы общественных зданий, инженерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства;

- **комиссия по правилам землепользования и застройки городского поселения** (далее также – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный орган местной администрация МО Лебяженское городское поселение, образованный в соответствии с правовым актом Главы администрации городского поселения в целях подготовки Правил, внесения изменений в Правила и разрешения вопросов их применения.

- **коэффициент застройки (Кз)** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

- **коэффициент плотности застройки (Кпз)** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (в процентах);

- **коэффициент озеленения** – отношение площади зелёных насаждений к площади земельного участка, свободного от озеленения (в процентах);

- **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

(п. 11 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

- **линии регулирования застройки** – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения застройки;

- **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

(п. 10.1 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

- **маломобильные группы населения** – люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве (инвалиды, люди с временным нарушением здоровья, беременные женщины, люди преклонного возраста, люди с детскими колясками и т.п.);

- **машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

- **нормативы градостроительного проектирования** - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 настоящего Кодекса, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

(п. 26 введен Федеральным законом от 05.05.2014 N 131-ФЗ)

- **местные нормативы градостроительного проектирования** -

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

- объект, не являющийся объектом капитального строительства, - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей, перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

- **объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства;

- **объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Виды объектов регионального значения Ленинградской области:

- к объектам регионального значения, оказывающим существенное влияние на социально-экономическое развитие Ленинградской области, относятся объекты, включенные в программы (планы) социально-экономического развития Ленинградской области;

- **объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

- к объектам местного значения муниципального района относятся объекты, если они оказывают или будут оказывать влияние на социально-экономическое развитие муниципального района в целом либо одновременно двух и более поселений, входящих в его состав;

- к объектам местного значения поселения, оказывающим существенное влияние на социально-экономическое развитие поселения, относятся объекты, если они оказывают или будут оказывать влияние на социально-экономическое развитие поселения в целом либо одновременно двух и более населенных пунктов, находящихся в границах поселения;

Виды объектов местного значения муниципального района, поселения Ленинградской области определены областным законом Ленинградской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» от 14 декабря 2011 г. № 108-оз;

- **обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;

- **огородный земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

- **отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном настоящими ПЗЗ, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка по причине конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик, неблагоприятных для застройки, принимается не более 20 % от предельных параметров;

- **парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

(введен Федеральным законом от 21.04.2011 N 69-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

- **плотность застройки** - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс.м<sup>2</sup>/га);

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

- **полоса отвода автомобильной дороги** - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

- **придорожные полосы автомобильной дороги** - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги;

- **правила землепользования и застройки** (далее Правила) – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений с учетом требований нормативных правовых актов, а также с учётом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц;

- **правообладатель земельного участка** - собственник или арендатор, либо лицо, действующее в его интересах;

- **приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

- **программы комплексного развития** социальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по

проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения;

(п. 28 введен Федеральным законом от 29.12.2014 N 456-ФЗ)

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

- **публичные слушания** - форма реализации права местного населения муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и принятия решений по общественно значимым вопросам местного значения;

- **территория проведения публичных слушаний** – предполагаемая зона воздействия обсуждаемого проекта или вопроса, в пределах которой выявляется мнение заинтересованной общественности;

- **«размещение объектов капитального строительства»** - строительство, реконструкция и (или) эксплуатация объектов капитального строительства;

- **разрешенное использование** земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации, уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

- **реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

- **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;

- **садовый земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных



культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

- **садовый дом** – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

- **санитарно-защитная зона** - территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

- **селитебная территория** - часть территории населенного пункта для взаимоувязанного размещения жилых, общественно-деловых, рекреационных зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети, озелененных территорий и других территорий общего пользования;

- **сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

- **система коммунальной инфраструктуры** - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

(п. 24 введен Федеральным законом от 30.12.2012 N 289-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

- **собственники** земельных участков, объектов капитального строительства – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- **территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

- **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

(в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ)

- **технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную

документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные ГрК РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

- **товарищество собственников недвижимости** - добровольное объединение собственников недвижимых вещей (помещений в здании, в том числе многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное для совместного владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения имуществом (вещами), которое в силу закона находится в их общей собственности и (или) в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (п.1 ст. 123.12 ГК РФ в редакции Закона N 99-ФЗ).

- **тротуар** – элемент дороги, предназначенный для движения пешеходов и примыкающий к проезжей части или отделенный от нее газоном;

- **улица** – путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

- **условно-разрешенные виды использования** – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые к применению после проведения публичных слушаний и принятия соответствующего решения главой администрации Лебяженского городского поселения;

- **устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

- **функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

- **хозяйственные постройки** – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- **чрезвычайная ситуация** – состояние, при котором в результате возникновения источника чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории, нарушаются нормальные условия жизнедеятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу, населению, народному хозяйству и окружающей природной среде. Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого-социальные и военные) и по масштабам (локальные, местные, территориальные, региональные, федеральные и трансграничные).

- **элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(п. 35 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ);

- **этаж мансардный** (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или

ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

- **этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

- **этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

- **этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Может быть расположен в нижней части (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания;

- **этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

- **этажность здания** – число надземных этажей, включая цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

## **Статья 2. Правовой статус, назначение, область применения, принятые сокращения**

1. Правила землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение – документ градостроительного зонирования, одобренный Советом депутатов МО Лебяженское городское поселение и утверждённый нормативно-правовым актом уполномоченного органа государственной власти Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

2. Правила землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение – нормативный правовой акт, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, а также Уставом МО Лебяженское городское поселение с учётом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе градостроительного зонирования, сохранения окружающей природной среды, недопущения негативного воздействия на жизнедеятельность его населения;

- создания правовых основ для планировки территории муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории муниципального образования;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила землепользования и застройки регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории МО Лебяженское городское поселение с установлением территориальных зон и градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон, подлежащих застройке;

- установлению правил землепользования для территориальных зон, не подлежащих застройке и для территориальных зон, градостроительные регламенты для которых не предусматриваются;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;

- обеспечению правовых основ участия граждан и их объединений в градостроительной деятельности, обеспечению свободы такого участия путём регламентации продолжительности публичных слушаний, включения в качестве обязательных приложений к проекту Правил протоколов публичных слушаний и заключений о результатах публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе заинтересованных лиц.

4. Правила землепользования и застройки обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Лебяженского городского поселения в отношении использования его территории, а также для судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

5. Правила землепользования и застройки применяются наряду с:

- техническими регламентами, стандартами и нормативами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти Российской Федерации и Ленинградской области в целях обеспечения безопасности и здоровья человека, пожарной безопасности, надёжности сооружений, сохранения окружающей природной среды и другими обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Лебяженского городского поселения и Ломоносовского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Принятые сокращения:

1. Муниципальное образование Лебяженское городское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области – МО Лебяженское городское поселение;

2. Администрация муниципального образования – местная администрация;

3. Рабочий посёлок Лебяжье – пгт Лебяжье;

4. Полное наименование муниципального образования по Уставу - муниципальное образование «Лебяженское городское поселение» Ломоносовского района Ленинградской области;

5. Сокращенное наименование муниципального образования по Уставу – МО Лебяженское городское поселение (далее по тексту – муниципальное образование);

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31 декабря 2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2017 г.) – ГрК РФ;

7. Земельный кодекс Российской Федерации (ред. от 31 декабря 2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2015 г.) – ЗК РФ;

8. Гражданский кодекс Российской Федерации - ГК РФ;

9. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 21.07.2014 N 234-ФЗ, от 24.11.2014 N 356-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ) (с изм., вступающими в действие с 1 марта 2015 г.) – закон № 171-ФЗ;

10. Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г. - Технический регламент;

11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

12. Проект санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.-14 «Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» - проект СанПиН 2.2.1/2.1.1.- 14;

13. Областной закон Ленинградской области «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ – закон № 45-ОЗ;

14. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - Классификатор;

15. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83 - РНПП Ленинградской области;

16. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области – Комитет;

17. Органы местного самоуправления - органы МСУ.

18. Правила землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение – Правила.

### **Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

Правила землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации состоят из трех частей:

Часть I - Порядок применения Правил землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение и внесения в них изменений;

Часть II - Карта градостроительного зонирования МО Лебяженское городское поселение;

Часть III - Градостроительные регламенты МО Лебяженское городское поселение.

Часть I - Порядок применения Правил землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение и внесения в них изменений включают в себя следующие положения:

1) положение о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления городского поселения;

2) положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения физическими и юридическими лицами;

3) положение о порядке подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения;

4) положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2. Часть II – Карта градостроительного зонирования – отображает территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

3. Часть III содержит виды разрешенного использования земельных участков по ст. 35 ГрК РФ и в соответствии с Классификатором, а также градостроительные регламенты для территориальных зон, извлечения из нормативно-правовых документов Российской Федерации по регулированию использования территорий в границах зон с особыми условиями использования территории.

## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности в соответствии с ГрК РФ**

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности согласно ст. 8 ГрК РФ относятся:

подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

утверждение правил землепользования и застройки поселений;

утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

принятие решений о развитии застроенных территорий;

проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

(п. 9 введен Федеральным законом от 26.07.2017 N 191-ФЗ)

10) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

(п. 10 введен Федеральным законом от 26.07.2017 N 191-ФЗ).

2. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области градостроительной деятельности, установленные ГрК РФ, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

**Статья 5. Полномочия Правительства Ленинградской области и полномочия органов государственной власти Ленинградской области в соответствии с законом «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ (с изменениями на 9 марта 2017 г.).**

1. К полномочиям Правительства Ленинградской области относятся следующие полномочия органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности:

1) утверждение схем территориального планирования муниципальных районов, внесение в них изменений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, внесение в них изменений;

3) установление порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения в них изменений;

4) утверждение генеральных планов поселений, городских округов, внесение в них изменений;

5) установление состава, порядка подготовки документов территориального планирования муниципальных образований, порядка подготовки изменений и внесения их в такие документы;

6) установление порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления Ленинградской области.

2. К полномочиям органов исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченных Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, относятся:

1) утверждение правил землепользования и застройки поселений, городских округов, внесение в них изменений;

2) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных образований документации по планировке территории, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) (пункт введен со 2 июля 2015 года законом Ленинградской области от 16 июня 2015 года № 54-оз);

3) принятие решений о развитии застроенной территории;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

5) принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятых решений;

6) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ, в том числе выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых были выданы органами местного самоуправления до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ; принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе, выданные органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; продление срока действия разрешений на строительство, в том числе, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе, разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона.

3. Указанные в части 2 статьи 5 полномочия осуществляются органами исполнительной власти Ленинградской области непосредственно и (или) через подведомственные им государственные учреждения.

4. Полномочия органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, не отнесенные к полномочиям органов государственной власти законом Ленинградской области от 24 июня 2014 года № 45-ОЗ, осуществляются органами местного самоуправления Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством и в соответствии с Уставом Лебяженского городского поселения.

## **Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления МО Лебяженское городское поселение**

1. В статье приведены полномочия органов местного самоуправления Лебяженского городского поселения в сфере землепользования и застройки, не отнесенные областным законом № 45-ОЗ к полномочиям органов государственной власти Ленинградской области и осуществляемые в соответствии с действующим законодательством (ред. от 16.06.2015) и Уставом городского поселения.

2. Структуру органов местного самоуправления поселения составляют:

- Совет депутатов МО Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (Совет депутатов);
- глава МО Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (глава поселения);
- местная администрация МО Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (местная администрация).
- контрольный орган МО Лебяженское городское поселение (ревизионная комиссия).



3. Совет депутатов является муниципальным учреждением, обладает правами юридического лица, представляет интересы населения и принимает от его имени решения в пределах полномочий, установленных законодательством и Уставом поселения в течении 5 лет.

4. Совет депутатов уполномочен:

- принимать решения о назначении и проведении муниципальных выборов;
- принимать решение о назначении и проведении местного референдума;
- определять порядок назначения и проведения конференции граждан;
- определять порядок назначения и проведения опроса граждан;
- определять порядок организации и проведения публичных слушаний в соответствии с законодательством и уставом городского поселения;
- выражать мнение населения, по изменениям границ поселения и преобразованием муниципального образования;
- определять условия приобретения, создания, преобразования объектов муниципальной собственности;
- определять направления использования капитальных вложений;
- устанавливать, по согласованию с органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, порядок организации историко-культурного заповедника местного (муниципального) значения, его границу и режим его содержания;
- устанавливать статус особо охраняемых территорий и объектов, их границы и регламент градостроительной деятельности, на представление соответствующих органов государственной власти;
- утверждать перечень объектов муниципальной собственности, создание и приобретение и преобразование которых, требует согласия Совета депутатов;

***В сфере земельных отношений Совет депутатов уполномочен:***

- принимать решение о резервировании и изъятии, в том числе, путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- определение порядка установления цены при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов;
- определять порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов;
- определять порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- устанавливать порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- устанавливать порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения.
- устанавливать предельные размеры земельных участков по видам разрешенного использования, отнесенным к компетенции органов местного самоуправления;
- осуществлять иные полномочия, отнесенные действующим законодательством к ведению представительных органов местного самоуправления.

*(Все услуги в области земельных отношений, перечисленные в части 4 статьи 6 переданы органам государственной власти Ленинградской области в соответствии с областным законом Ленинградской области от 15 декабря 2016 года N 92-оз).*

#### 5. Глава муниципального образования

Глава поселения является высшим должностным лицом поселения, исполняет полномочия председателя Совета депутатов и наделяется Уставом собственными полномочиями на решение вопросов местного значения.

Глава поселения подконтролен и подотчетен населению и Совету депутатов МО Лебяженское городское поселение.

Глава поселения в области землепользования и застройки:

- представляет муниципальное образование в отношениях с органами местного самоуправления других муниципальных образований, органами государственной власти и действует от имени муниципального образования;

- назначает собрания граждан;

- издает постановления и распоряжения;

- осуществляет иные полномочия по вопросам местного значения, отнесенные к компетенции Совета депутатов.

#### 6. Глава местной администрации

- осуществляет общее руководство деятельностью администрации, ее структурных подразделений по решению вопросов, отнесенных к компетенции местной администрации в области землепользования и застройки;

- заключает от имени администрации договоры по подготовке генерального плана и проекта внесения изменений в генеральный план поселения; подготовку правил землепользования и застройки, подготовку проектов планировки территорий;

- не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению

- руководит разработкой плана и программы социально-экономического развития поселения, отчетов об их исполнении и представлением совету депутатов;

- осуществляет разработку и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

- организует работу администрации по вопросам осуществления полномочий городского поселения, включая вопросы рассмотрения и согласования документов территориального планирования, планировки территорий в границах МО Лебяженское городское поселение:

- рассматривает вопросы внесения изменений в документы территориального планирования (генеральный план поселения);

- рассматривает и согласовывает местные нормативы градостроительного проектирования поселения;

- рассматривает вопросы внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения;

- осуществляет подготовку проектов планировки территории, проектов межевания территории;
- рассматривает документацию по планировке территории и подготавливает заключения для утверждения;
- подготавливает предложения по резервированию территорий в целях реализации документов территориального планирования поселения;
- осуществляет мониторинг реализации градостроительной и проектной документации;
- осуществляет подготовку заключений для согласования в установленном порядке проектов документов территориального планирования РФ, Ленинградской области и других субъектов РФ, проектов документации по планировке территории, разработанных по решению органов государственной власти РФ, субъектов РФ в соответствии с ГрК РФ, проектов документов территориального планирования муниципальных районов, смежных с Ломоносовским районом, в случае если затрагиваются интересы МО Лебяженское городское поселение;
- разрабатывает, утверждает и реализует муниципальные программы по использованию и охране земель, находящихся в границах муниципального образования;
- осуществляет подготовку и выдачу заключений о разделе жилых помещений и земельных участков;
- осуществляет деятельность в сфере земельных отношений (вопросы формирования и предоставления земельных участков для строительства на территории городского поселения рассмотрены в статье 7);
- осуществляет иные полномочия, отнесенные действующим законодательством к ведению исполнительных органов местного самоуправления.

#### **Статья 7. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки**

1. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).
2. В решении о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:
  - 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
  - 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, либо применительно к различным частям территорий поселения (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения);
  - 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
  - 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
  - 5) иные вопросы организации работ.
2. К компетенции Комиссии относятся:
  - подготовка проекта Правил землепользования и застройки МО Лебяженское городское поселение и внесение в них изменений.
  - организация и проведение публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;
  - по проекту охранных зон исторической части поселка Лебяжье;

- по проекту генерального плана (о внесении изменений в генеральный план);
- по предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
- по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории;
- по изменению одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- подготовка заключений о результатах публичных слушаний по указанным вопросам;
- рассмотрение иных вопросов в соответствии с действующим законодательством.

3. Персональный состав Комиссии формируется на основании распоряжения Главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Правилами.

В состав комиссии включаются представители:

- Совета депутатов;
- местной администрации;
- общественных организаций.

В состав комиссии могут быть включены иные заинтересованные лица, деятельность которых связана с вопросами градостроительства и архитектуры, капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства, землеустройства; городского хозяйства, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, природопользования, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды.

Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют более половины от установленного числа членов Комиссии. Заседание Комиссии ведет ее председатель, а в случае его отсутствия - заместитель председателя Комиссии.

4. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости. Все заседания Комиссии являются открытыми. График заседаний Комиссии, все изменения в нём, а также сообщения о предстоящих заседаниях направляются членам Комиссии и заинтересованным лицам письменно, не позднее, чем за одну неделю до проведения заседаний.

На заседания персонально приглашаются собственники объектов недвижимости, расположенных на участках, примыкающих в пределах 50 м к границам земельного участка, на котором предполагается осуществление градостроительных изменений.

5. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии.

Решение Комиссии оформляется протоколом в письменной форме и подписывается участниками заседания. В решениях Комиссии должны указываться причины принятого решения. При наличии особого мнения членов Комиссии по обсуждаемому вопросу они фиксируются в решениях Комиссии.

Протокол заседания Комиссии ведется секретарем и утверждается председателем Комиссии в срок не более 5 рабочих дней.

Протоколы заседаний Комиссии, а также поступившие в ходе обсуждения замечания, предложения хранятся в архиве местной администрации и могут быть представлены для ознакомления всем желающим.

6. Материально-техническое обеспечение работы Комиссии осуществляется местной администрацией.

## **Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства на территории городского поселения**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством, принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ломоносовского муниципального района, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Лебяженского городского поселения.

2. Основным документом МО Лебяженское городское поселение в сфере правового регулирования земельных правоотношений является «Положение о порядке управления и распоряжения земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Лебяженское городское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области» (приложение к решению Совета депутатов от «29» июня 2016 г. № 71 (далее Положение).

2.1 Положение распространяет свое действие на отношения, связанные с управлением и распоряжением расположенными в границах муниципального образования Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Лебяженское городское поселение.

2.2 Положение устанавливает предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков в отношении всех земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Лебяженское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

2.3 Согласно Положению местная администрация:

- утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровой карте (кадастровом плане) соответствующей территории, изготовленных в соответствии с действующим законодательством;

- принимает решения об отнесении земель или земельных участков к определенной категории в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, а также настоящим Положением;

- принимает решения о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую, в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности поселения или в частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения;

- принимает решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

- принимает решения о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков и прекращении прав на земельные участки в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, а также настоящим Положением;

- принимает решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков;

- принимает решения об образовании земельных участков при разделе, объединении, перераспределении или выделе из земельных участков;

- принимает решения об установлении, изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- осуществляет консультирование заинтересованных лиц по вопросам земельных отношений;

- осуществляет подготовку и выдачу заключений по формированию земельных участков (раздел, объединение и т.д., кроме формирования земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, так как передача части полномочий органов местного самоуправления поселений органам местного самоуправления муниципальных районов предусматривается только в отношении полномочий по решению вопросов местного значения, а не в отношении некоторых государственных полномочий.

- осуществляет подготовку, организацию и проведение аукциона по продаже земельных участков, или аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

- утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории для предоставления земельных участков;

- принимает решения об образовании, разделе, уточнении границ земельных участков;

- осуществляет контроль за исполнением условий заключенных договоров и принятие мер, направленных на расторжение заключенных договоров в случае нарушения их условий, принимает решения о прекращении прав на земельные участки;

- разрешает использование земель или земельного участка без предоставления, в целях, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.34 Земельного кодекса Российской Федерации;

- принимает решение об обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности;

- принимает решение о перераспределении земель и (или) земельных участков или подписывает соглашение о перераспределении земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности;

- осуществляет подготовку заявления о безвозмездной передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления или отказе в предоставлении земельного участка;

- утверждает проекты границ земельных участков в соответствии с возможными вариантами их выбора;

- принимает решения и изымает земельные участки, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд;

- осуществляет предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на которых расположены здание, строение, сооружение;

- осуществляет предоставление для строительства земельных участков, в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, лицу, с которым органом местного самоуправления поселения заключен договор о развитии застроенной территории;

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления или отказе в предоставлении земельных участков;

- осуществляет администрирование платежей за землю в бюджетную систему Российской Федерации;

- организует муниципальный земельный контроль.

*(все услуги в области земельных отношений, перечисленные в части 2 статьи 7 переданы органам государственной власти Ленинградской области в соответствии с областным законом Ленинградской области от 15 декабря 2016 года N 92-оз).*

## **Статья 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Лебяженского городского поселения по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории городского поселения применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истёк.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти участки и объекты:

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

2) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Постановлением главы администрации Лебяженского городского поселения может быть придан статус несоответствия:

1) производственным и иным объектам, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в результате чего значительно снижается стоимость этих объектов;

2) объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - проездов, инженерно-технических коммуникаций или объектов капитального строительства.

## **ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ РЕГЛАМЕНТАМИ**

### **Статья 10. Порядок использования земель городского поселения и застройки его территорий**

1. Порядок использования земель городского поселения осуществляется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (Часть II). В соответствии с ним территория городского поселения разделена на территориальные зоны с отображением границ зон с особыми условиями использования территории, которые накладывают дополнительные ограничения на регламенты каждой территориальной зоны (Часть III).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе последующей эксплуатации земельных участков, а также зданий, строений, сооружений, расположенных на них.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- расположенных 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;

- расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоёмами, пляжами и другими подобными объектами;

- иных, помимо указанных выше, земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования;

- предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки городского поселения, обязательны для соблюдения всеми землевладельцами и землепользователями наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

4. Порядок использования и застройки земельных участков территории поселения, установленный Правилами, применяется:

- при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемом на основе документации по планировке территории городского поселения, подготавливаемой в порядке, установленном в Главе 3 Части I;

- при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в Главе 4 Части I;

- при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в Главе 5 Части I.

5. Порядок использования и застройки территории установленного Правилами, применяется:

- местной администрацией – в части земель, находящихся в распоряжении городского поселения;

- физическими и юридическими лицами – в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если право изменения предусмотрено договором аренды), постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии местной администрации), или в части земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).



6. Действие порядка использования и застройки территории установленного Правилами не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт или реконструкция зданий, строений, сооружений без изменения параметров земельного участка (предельное количество этажей или предельная высота объекта, вид разрешенного использования);
- реставрация зданий и сооружений;
- текущий ремонт зданий и сооружений;
- внутренние перепланировки;
- замена инженерного и технологического оборудования;
- строительство временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

7. Соблюдение установленного Правилами порядка использования и застройки территории городского поселения обеспечивается местной администрацией:

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории городского поселения;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при проверке документации, подготовленной на основании решения указанных органов по планировке территории, на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению местной администрации;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при осуществлении контроля объектов градостроительной деятельности в процессе их использования.

8. Отношения, возникшие при самовольном занятии земельных участков, самовольном строительстве, использовании самовольно занятых земельных участков и самовольных построек, регулируются гражданским и земельным законодательством.

## **Статья 11. Градостроительное зонирование МО Лебяженское городское поселение. Порядок установления территориальных зон**

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории городского поселения установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования городского поселения, прилагаемой к Части II.

Карта градостроительного зонирования городского поселения включает в себя:

- карту градостроительного зонирования городского поселения с отображением границ территориальных зон;

- карту границ зон с особыми условиями использования территории.

3. Согласно п. 5.1 ст. 30 Гр К РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке должны отображаться территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

4. Виды территориальных зон и виды зон с особыми условиями использования территории приведены в Части II главы 10 и 11 с указанием наименования и кодовых обозначений зон.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий устанавливается в соответствии с федеральным законодательством в целях обеспечения:

- безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов;

- условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

6. Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у правообладателей земельных участков, как правило, не изымаются, но в их границах вводится особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

7. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются на землях, прилегающих к объектам, в отношении которых установлены такие зоны (объект, в отношении которого установлена зона, в состав зоны не входит).

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются:

- по нормативным размерам;

- по элементам кадастрового деления городского поселения;

- по границам природных элементов;

- по границам зон охраны объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия;

- по границам санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников в соответствии с постановлениями: а) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации – для объектов I-II классов опасности и промышленных узлов, в состав которых входят объекты I-II классов опасности; б) Главного государственного санитарного врача по субъекту Российской Федерации – для объектов III класса опасности и промышленных узлов, в состав которых входят объекты III-V классов опасности или при их отсутствии в соответствии с нормативными размерами СанПиН 2.2.1/2.1.1.-14 «Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (приложение).

Для действующих на момент вступления в силу указанных санитарных правил объектов IV-V классов опасности требования санитарных правил не применяются

## **Статья 12. Состав градостроительных регламентов**

1. 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. Градостроительные регламенты приведены в Части III.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

## **Статья 13. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

- виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешённого использования; условно разрешённые виды использования; вспомогательные виды разрешённого использования (гл. 11 п.11.1 Части III);
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в статье 45.

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации в статьях 56 и 57.

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

6. Наряду с основными и условно разрешёнными видами использования, перечисленными в составе градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка, могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.

7. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных, означает, что для его применения необходимо получение от местной администрации специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в установленном порядке и может сопровождаться предъявлением требований, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

8. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешённого использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда основным видом разрешенного использования при условии соблюдения технических регламентов.

9. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента указаны:

- размеры (в том числе площадь) земельных участков;
- допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков;
- предельные габариты зданий и сооружений;
- предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка; архитектурные характеристики зданий и сооружений; коэффициент использования территории (КИТ).

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

9. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе и на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, градостроительным регламентом в составе указанных ограничений может быть указана возможность установления уполномоченными исполнительными органами государственной власти дополнительных

требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

10. Если на момент введения Правил землепользования и застройки содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила застройки в соответствии с главой 7 Части I.

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в частях 1) и 2) п.2 настоящего параграфа, действуют по принципу послыжного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

#### **Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Несоответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования согласно гл. 11 п.11.1 Части III;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно гл. 14 Части III;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно гл. 12 п.12.1 Части III.

2. Правовым актом Главы местной администрации может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны

распространяются за пределы территориальной зоны, расположения этих объектов согласно карте градостроительного зонирования, в гл. 9 Части II и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

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

Для объектов, представляющих опасность, местной администрацией устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

4. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в параграфе 5.2 Части I. Реконструкция, техническое перевооружение промышленных объектов и производств проводится при наличии проекта санитарно-защитной зоны, установленная граница соответствует санитарным требованиям.

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

5. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно 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.

#### **ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ**

##### **Статья 15. Режимы использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Режим использования и застройки территории городского поселения, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов местной администрации, издаваемых в соответствии с федеральными законами;

- на земельные участки, занятые линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля;

- на земли лесного фонда – определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации, органами исполнительной власти Ленинградской области, Ломоносовского муниципального района и местной администрацией в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации, Лесохозяйственного регламента Ломоносовского лесничества и другими нормативными правовыми актами в области лесного и природоохранного законодательства;

- на земли особо охраняемых природных территорий - органами исполнительной власти Ленинградской области, Ломоносовского муниципального района и местной администрацией в соответствии с требованиями природоохранного законодательства;

- на земельные участки, в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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 – определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации и уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области, Ломоносовского муниципального района и местной администрацией в соответствии с федеральными законами;

3. Режим использования и застройки территорий городского поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми местной администрацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной

Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

4. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в части 1 настоящей статьи, нормативными правовыми актами местной администрации может допускаться размещение следующих объектов:

- транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);
- автосервиса для транзитного автотранспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода, объектами придорожного сервиса);
- попутного придорожного обслуживания граждан (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

5. Размещение указанных в п.4 объектов настоящего пункта допускается в составе документации по планировке территории при согласовании с правообладателями объектов линейной инфраструктуры.

#### **Статья 16. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования**

1. Условием доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования находящиеся в распоряжении местной администрации является их участие в развитии указанных систем. Порядок участия в развитии указанных систем устанавливается местной администрацией, предусматривающий внесение платежей в соответствии с тарифами, определенными нормативными правовыми актами городского поселения в зависимости от зоны нахождения объекта и его объёма (мощности), или путём адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем при посредничестве местной администрации.

3. Предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение, осуществляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам местной администрации или правообладателей земельных участков.

4. При подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает местная администрация на основании:

- а) информации о разрешенном использовании земельного участка;



- б) предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка;
- в) региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;
- г) схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) федерального, регионального и местного значения;
- д) предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков.
- е) информации об объекте капитального строительства, планируемого к размещению (реконструкции) предоставленной заявителем (о выдаче градостроительного плана земельного участка).

В случае, если обеспечение отдельными видами ресурсов возможно осуществлять различными способами, местная администрация при подготовке градостроительного плана земельного участка определяет технические условия для всех возможных способов.

Требования к информации об объекте капитального строительства, планируемого к размещению (реконструкции) на земельном участке устанавливается местной администрацией.

5. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

6. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивается, как за счёт развития (участия застройщика в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении местной администрации, или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта. Зона планируемого

размещения объектов указанных систем определяется в документации по планировке территории.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **Статья 17. Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения осуществляется физическими и юридическими лицами в соответствии с перечнем видов разрешённого использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленной Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных обязательных требований.

2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (физическими и юридическими лицами) без дополнительных разрешений и согласований.

3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа местного самоуправления городского поселения.

4. В случаях, если физические и юридические лица, хотят выбрать вид использования из числа условно разрешённых Правилами для соответствующей территориальной зоны - необходимо получение разрешения, предоставляемого Главой администрации городского поселения в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с действующим законодательством.

5. Решения о возможности изменения вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, принимаются уполномоченными органами власти Российской Федерации, Ленинградской области и городского поселения в соответствии с федеральным законодательством.

6. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования жилых помещений на нежилые и видов разрешённого использования нежилых помещений на жилые осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления городского поселения с соблюдением условий перевода и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешённого использования переводимых помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Реализация права на изменение вида разрешённого использования недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, требует получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации).

8. Возможность изменения вида разрешённого использования недвижимости без осуществления конструктивных преобразований построек должна быть подтверждена заключением местной администрации, выданным в установленном порядке.

### **Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке городского поселения.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории или при подготовке изменений в документацию по планировке территории;
- при подготовке архитектурно-строительной документации;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, в случаях если правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление и прилагаемые к нему материалы представляются в бумажном и электронном виде в 2-х экземплярах.

Материалы, прикладываемые к заявлению на предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства:

- 1) Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости (земельный участок, объект капитального строительства).
- 2) Выписка из государственного Росреестра объектов недвижимости;
- 3) Градостроительный план земельного участка (при наличии).
- 4) Схема планировочной организации земельного участка.
- 5) Пояснительная записка, содержащая сведения:
  - о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства;
  - о расчете потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
  - о расчетных параметрах планируемого строительства или реконструкции объекта капитального строительства.

Образцы заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и их примерное содержание устанавливаются Администрацией городского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном Правилами в соответствии с действующим законодательством. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по данному вопросу, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании, с учётом заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение, содержащее рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе местной администрации.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений местной администрации, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях дается оценка намерений Заявителя указанных в Заявлении в части:

- соответствия настоящим Правилам;
- соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды и требованиям охраны объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, обеспечения безопасности проживания и жизнедеятельности людей и охраны здоровья человека;
- вероятности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, правам иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

4. На основании рекомендаций Комиссии, Глава местной администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает предварительное решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения и готовит документы для представления в уполномоченный орган исполнительной власти Ленинградской области на принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений.

5. Организацию рассмотрения представленных органами местного самоуправления материалов о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства осуществляет Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с Положением «О порядке предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования

земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений (приложение к приказу КАГ ЛО от 28.10.2015 № 41).

6. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в течение 14 календарных дней с момента регистрации документов рассматривает переданные материалы на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и передает их председателю Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области с рекомендациями на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства.

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в течение 3 календарных дней принимает решение:

- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства.

7. Решение о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства оформляется распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

8. В течение двух рабочих дней со дня принятия решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства распоряжение комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства направляется по электронной почте (если материалы передавались посредством электронной связи с обязательным использованием электронно-цифровой подписи), а также высылается по почте в орган МСУ или выдается на руки представителю местной администрации или другому лицу по доверенности.

9. Отказ в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства оформляется в виде письма за подписью председателя комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в адрес местной администрации, представившей материалы о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, с указанием причин отказа в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства.

10. Возврат материалов при отказе в предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется уполномоченному представителю местной администрации или другому лицу по доверенности в канцелярии комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области с выдачей сопроводительного письма и описью возвращаемых материалов.

11. Физические или юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные условия, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений не допускается.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 ГрК РФ.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает предварительное решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет документы уполномоченному органу исполнительной власти Ленинградской области.

7. Организацию рассмотрения представленных органами местного самоуправления материалов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в рамках реализации областного закона Ленинградской области N 45-оз от 07.07.2014 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

8. Перечень предоставляемых в КАГ ЛО документов должен соответствовать требованиям «Положения о порядке предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений» (приложение к Приказу КАГ ЛО от 28.10.2015 № 42).

9. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в течение 14 календарных дней с момента регистрации рассматривает переданные материалы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и передает указанные материалы председателю Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области с рекомендациями о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

10. Председатель Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в течение 3 календарных дней принимает решение:

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

11. Решение о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства оформляется распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

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

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 20. Общие положения о планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки или установленных генеральным планом поселения функциональных зон.

3. Документация по планировке территории городского поселения разрабатывается на основании генерального плана с соблюдением требований настоящих правил землепользования и застройки, технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством. Кроме того, необходим учёт границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и иных нормативно-технических документов, действующих на территории городского поселения.

4. При подготовке документации по планировке территории учитываются параметры зон с особыми условиями использования территории и ограничения по использованию территории в границах таких зон, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;



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

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

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

6. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

7. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, приведенных в части 8 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

8. Допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов.

9. Подготовка документации по планировке территории не требуется в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, общей границы с территорией общего пользования определяемой красной линией. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при

условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

10. Подготовка документации по планировке территории в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией объектов капитального строительства осуществляется в случае, если при проведении капитального ремонта или реконструкции объекта требуется изменить параметры земельного участка (процент застройки, увеличение этажности объекта и т.д.), в установленном порядке предоставленного для его строительства.

11. До вступления в силу технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений, в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.

12. 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.

## **Статья 21. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории**

1. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

2. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

3. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

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

## **Статья 22. Основания для подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы проекта планировки и проекта межевания определяются по улично-дорожной сети, установленной в генеральном плане городского поселения, либо по иным границам генерального плана.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основе решений, принимаемых: органами местного самоуправления МО Лебяженское городское поселение, уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области:

1). Решение о подготовке документации по планировке территории по инициативе органов местного самоуправления принимается в целях размещения объектов местного значения, необходимых по нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

2). Решение о подготовке документации по планировке территории уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в целях размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства,

размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации органами исполнительной власти Ленинградской области;

3). Решение о подготовке документации по планировке территории уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области в целях размещения объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах Ленинградской области;

Решение о подготовке документации по планировке территории уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области в целях размещения объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, осуществляется при наличии согласия главы МО Лебяженское городское поселение.

4. Подготовка документации по планировке территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно за счет своих средств или средств привлекаемых организаций в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (часть 3 статья 46.9 ГрК РФ);

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

### **Статья 23. Подготовка документации по планировке территории по инициативе органов местного самоуправления**

1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области – Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с Положением о порядке принятия решений о подготовке проектов планировки территории, проектов межевания территории, проверки и утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории муниципальных образований Ленинградской области (приложение к приказу Комитета от 31 марта 2016 года № 18) в соответствии с

областным законом «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» в редакции от 9 марта 2017 года.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории в городском поселении принимаются Комитетом с учетом решений генерального плана, правил землепользования и застройки по инициативе органов государственной власти Ленинградской области, местной администрации, физических или юридических лиц – в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа исполнительной власти), или в части иных земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).

3. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области принимает решения о подготовке документации по планировке территории:

- на основании документов территориального планирования Ленинградской области, предусматривающих размещение линейных объектов регионального значения;

- на основании документов территориального планирования Ленинградской области, предусматривающих размещение объектов регионального значения, не являющихся линейными объектами, при наличии согласия органов местного самоуправления МО Лебяженское городское поселение.

4. Принятое Комитетом решение о подготовке проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в МО Лебяженское городское поселение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского поселения и размещению на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет».

Со дня опубликования распоряжения Комитета о подготовке документации по планировке территории в течение 14 календарных дней физические или юридические лица вправе представить в местную администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Со дня опубликования распоряжения Комитета о подготовке документации по планировке территории в течение 30 календарных дней физические и (или) юридические лица, в части земельных участков, принадлежащих им на праве частной собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа власти), расположенных в границах разработки проекта планировки и (или) проекта межевания, вправе представить в местную администрацию свои предложения по учету намерений по развитию своих земельных участков.

5. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области:

1. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области обеспечивает подготовку и согласование документации по планировке территории для размещения линейных объектов регионального значения и объектов регионального значения, не относящихся к линейным, в случае, указанном в части 5.1 статьи 45 ГрК РФ;

2. Подготовка Проекта планировки и (или) проекта межевания на основании документов территориального планирования муниципальных образований включает в себя:

- рассмотрение предложения заинтересованного лица (далее - Заявитель) о принятии решения о подготовке Проекта;

- принятие решения о подготовке Проекта и утверждение Задания на подготовку документации по планировке территории.

- проверка подготовленной на основании решения Комитета документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

- направление документации по планировке территории главе МО Лебяженское городское поселение для организации проведения публичных слушаний;

- принятие решения о направлении подготовленной документации по планировке территории с учетом результатов публичных слушаний на утверждение в Правительство Ленинградской области или об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку;

- направление в установленные сроки утвержденной Правительством Ленинградской области документации по планировке территории главе МО Лебяженское городское поселение, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка документации, а также главе администрации муниципального района для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется местной администрацией самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

6. Заказчиком на подготовку проектов планировки и проектов межевания, могут выступать местная администрация, подведомственные им муниципальные учреждения, физические и/или юридические лица.

7. При разработке документации по планировке территории городского поселения по заказу органов местного самоуправления городского поселения и подведомственных им муниципальных учреждений её финансирование осуществляется за счет средств бюджета городского поселения.

В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории городского поселения осуществляется за счет средств заявителя.

8. Заказ на подготовку документации по планировке территории городского поселения оформляется в форме договора в соответствии с федеральным законодательством.

9. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные.

10. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором. Обязательными исходными данными для разработки проекта планировки являются:

- данные и требования для обоснования защиты территории от ЧС природного и техногенного характера, проведения мероприятий по ГО, подготавливаемые Главным управлением МЧС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области по запросу Заказчика (разработчика) проекта планировки;

- данные для разработки раздела инженерно-технического обеспечения территории проектирования, подготавливаемые по запросу Заказчика (разработчика) проекта планировки организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (к запросу прикладываются расчеты планируемых инженерных нагрузок);

- сведения о наличии на планируемом участке территории муниципального образования объектов культурного наследия. Запрос направляется Комитет по культуре Ленинградской области

- актуализированная топографическая съемка М 1:2000, подготавливаемая по запросу Заказчика (разработчика) топогеодезической организацией;

- сведения государственного кадастра объектов недвижимости, подготавливаемые по запросу Заказчика (разработчика) местной администрацией;

- данные по экологической обстановке территории проектирования.

10. Утвержденная Правительством Ленинградской области документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет».

11. Положения утвержденной документации по планировке территории городского поселения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию земельных участков для муниципальных нужд; по изъятию земельных участков под строительство, последующую

эксплуатацию. Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном местной администрацией в соответствии с действующим законодательством.

12. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своём составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений Правил землепользования и застройки городского поселения в части границ территориальных зон, расположенных в границах проектирования и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.

13. Органы местного самоуправления городского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную Правительством Ленинградской области документацию по планировке территории.

#### ***Особенности подготовки проектов межевания территории***

14. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки или в виде отдельного документа.

15. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

16. Проекты межевания застроенных территорий разрабатываются в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

17. Проекты межевания подлежащих застройке территорий разрабатываются в целях определения границ земельных участков, предназначенных для застройки, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

18. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования, Правил землепользования и застройки городского поселения, нормативов градостроительного проектирования.

19. Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов и другим границам. Обязательным условием при формировании земельных участков является наличие у формируемых земельных участков общей границы с территорией общего пользования, отделяемой красной линией. При установлении границ должно быть установлено отсутствие в границах земельного участка магистральных инженерных коммуникаций. Магистральные инженерные коммуникации прокладываются в специально отведенных технических зонах и коридорах, границы которых определяются красными линиями в составе проекта планировки.

20. При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования включаются территории:

- под зданиями и сооружениями;
- проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;



- придомовых зеленых насаждений;
- площадок для отдыха и игр детей;
- хозяйственных площадок;
- физкультурных площадок.

21. Для зоны производственной и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом количества работающих, технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов исходя из минимально допустимых размеров земельных участков, установленных Правилами и нормативной плотности застройки площадок предприятий.

#### **Статья 24. Подготовка градостроительных планов земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков местной администрацией осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги (постановление от 29.08.2016 г. № 287).

2. Заявитель обращается в местную администрацию или в ГБУ ЛО «МФЦ» «Ломоносовский» с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка по установленному образцу (форма обращения посредством: личного приема Заявителя или его представителя, направления почтовым отправлением или в электронной форме через функционал электронной приёмной на портале государственных и муниципальных услуг (функций) Ленинградской области (далее - ПГУ ЛО) и предоставлением необходимых документов в соответствии с утвержденным перечнем.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью сведения всех градостроительных требований, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке участка.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

4. Утверждение градостроительных планов земельных участков осуществляется в соответствии с Положением о порядке утверждения проектов градостроительных планов земельных участков (приложение к приказу Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2014 N 8).

5. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции.

## **Статья 25. Особенности подготовки проектов планировки в границах территорий, на которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории**

1. В Гр К РФ имеется пять самостоятельных институтов регулирования развития территорий, посвященных:

- 1) комплексному развитию территории по инициативе органа местного самоуправления (статьи 46.10, 46.11);
- 2) развитию застроенной территории (статьи 46.1–46.3);
- 3) комплексному освоению территории (статья 46.4);
- 4) освоению территории в целях строительства жилья экономического класса (статьи 46.5–46.8);
- 5) комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков (статья 46.9);

2. К полномочиям органов местного самоуправления городского поселения согласно пп. 9) и 10) части 1 ст. 8 Гр К РФ относятся:

- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- принятие решения о развитии застроенной территории.

3. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления регламентируется ст. 46.10. ГрК РФ. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято только при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

4. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

5. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

6. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

*Согласно областному закону «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области (с изменениями на 9 марта 2017 года) полномочия, перечисленные в части 2 настоящей статьи закреплены за уполномоченным в области градостроительной деятельности Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.*

## **ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 26. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам Правил землепользования и застройки (далее Публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования общественности по вопросам землепользования и застройки в городском поселении, реализации прав физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления городского поселения решений в указанной области и обеспечение прав участия граждан в принятии указанных решений;
- предотвращения ущерба, который может быть нанесён пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным

участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, подлежат:

- проект генерального плана городского поселения и проекты изменений в генеральный план;
- проект правил землепользования и застройки городского поселения и проекты изменений в Правила;
- проекты планировки территории, проекты межевания территории и проекты изменений в указанные проекты;
- решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования;
- решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Место и время проведения публичных слушаний определяться организатором публичных слушаний.

4. Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляется Комиссией городского поселения по землепользованию и застройке:

- по проекту Правил землепользования и застройки городского поселения, проектам изменений в Правила, проектам решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- по иным вопросам землепользования и застройки, в том числе по проекту генерального плана городского поселения, по проектам внесения в него изменений; по проектам планировки территории, проектам межевания территории и проектам изменений в указанную документацию по планировке территории.

5. Публичные слушания по проектам Генерального плана городского поселения, Правил землепользования и застройки городского поселения, проектам внесения в них изменений проводятся по решениям Главы МО Лебяженское городское поселение.

Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания, проектам изменений в них, проводятся по решениям Главы МО Лебяженское городское поселение при обращении Главы местной администрации.

Публичные слушания по решениям о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования и решениям о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства проводятся по решениям Главы МО Лебяженское городское поселение при обращении Комиссии по землепользованию и застройке.

6. В целях доведения информации о проведении публичных слушаний до населения и заинтересованных юридических и физических лиц органы местного самоуправления городского поселения или организации, уполномоченные на проведение слушаний, подготавливают информационное сообщение о предстоящем публичном слушании.

Информационное сообщение о предстоящем публичном слушании содержит:

- наименование организации, уполномоченной проводить публичные слушания;
- указание заявителя, в связи с обращением которого назначено проведение публичных слушаний;
- предмет рассмотрения на публичных слушаниях;

- указание на местоположение объекта рассмотрения (зоны, квартала, земельного участка);
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время, адреса и условия предварительного ознакомления заинтересованных лиц с соответствующей информацией (демонстрационными и обосновывающими материалами);
- условия передачи заинтересованными лицами своих предложений к предстоящей слушаниям.

В десятидневный срок со дня принятия решения о проведении публичных слушаний соответствующие органы местного самоуправления городского поселения и/или уполномоченные организации:

- публикуют информационное сообщение о проведении публичных слушаний в порядке, установленном для официальной информации, и размещает его на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет»;
- проводят адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний.

Адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится:

- представителям органов местного самоуправления городского поселения, в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний.

При обсуждениях на публичных слушаниях проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки для строительства или реконструкции объекта капитального строительства, не соответствующего действующим Правилам, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится:

- правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию объекта капитального строительства;
- правообладателям помещений в таком объекте, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с соответствующим земельным участком,
- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При рассмотрении проектов межевания территории адресная рассылка дополнительно производится правообладателям земельных участков в границах проекта межевания и правообладателям находящихся на них зданий, строений, сооружений.

При обсуждении на публичных слушаниях проектов решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и/или предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится:

- правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Органы местного самоуправления городского поселения и уполномоченные ими организации, предоставляющие информацию к предстоящим слушаниям, вправе взимать оплату за копирование документов и стоимость их пересылки.

7. Для предварительного ознакомления населения и заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием документов и решений, обсуждаемых на публичных слушаниях, уполномоченными органами местного самоуправления поселения и/или организациями, проводятся выставки демонстрационных материалов проектов, выступления представителей органов местного самоуправления городского поселения, разработчиков проекта в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению. В обязательном порядке организуются экспозиции в местах проведения слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования и решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства экспозиция (выставка) демонстрационных материалов может быть ограничена местом проведения слушаний.

На экспозиции (выставке) в демонстрационной форме должны быть представлены основные текстовые и графические материалы обсуждаемых проектов.

Продолжительность работы экспозиции (выставки), в зависимости от проекта или решения обсуждаемого на публичных слушаниях, устанавливается следующей:

- по проекту Генерального плана городского поселения и проектам изменений в него – один месяц;
- по проекту Правил землепользования и застройки городского поселения и проектам изменений в них - два месяца;
- по проектам планировки территории и проектам межевания территории - один месяц;
- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае организации) – две недели.

Публичные слушания проводятся на следующий день после завершения работы экспозиции (выставки).

8. После проведения публичных слушаний по документам и решениям, указанным в п. 2 настоящей статьи, соответствующие уполномоченные органы местного самоуправления городского поселения и/или уполномоченные организации в срок до 5 рабочих дней, оформляют протоколы публичных слушаний. Протоколы составляются на основе аудиозаписи обсуждений, представленных предложений и замечаний физических и юридических лиц. Указанные протоколы должны содержать:

- наименование органа, проводившего публичные слушания и перечень его представителей, участвовавших в слушании, по которым оформляется протокол;

- указание лица, выполнявшего на слушаниях функции председателя;
- указание заявителя, в связи с обращением которого, назначено проведение публичных слушаний;
- предмет рассмотрения на слушаниях: территории или участок (участки), к которым относятся рассматриваемый проект или намерения;
- состав участников публичных слушаний (общее количество, представленные органы и организации);
- состав представленных участникам слушания демонстрационных материалов;
- время публичных выступлений на слушании определяется лицом, выполняющим функции председателя;
- аргументированные предложения и замечания граждан и их объединений в отношении обсуждаемого градостроительного решения;
- дату утверждения протокола.

Протокол публичных слушаний подписывается председателем Комиссии и секретарем.

9. На основании протокола и представленных письменных предложений соответствующие уполномоченные органы местного самоуправления городского поселения и/или уполномоченные организации готовят Заключение о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний должно содержать:

- обобщение материалов проведенных публичных слушаний;
- критерии выявления общественных предпочтений;
- позиции по рассматриваемому вопросу представителей органов местного самоуправления городского поселения, в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний;
- перечень замечаний и предложений, рекомендуемых к внесению в обсуждавшиеся материалы или рекомендации по согласованию, либо по отказу в согласовании намерений по использованию земельных участков.

При подготовке заключения допускается привлечение представителей органов местного самоуправления городского поселения, в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний, иных экспертов.

Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов и размещению на официальном сайте местной администрации в сети «Интернет». При отсутствии публикации Заключения о результатах публичных слушаний, проведенные слушания считаются не состоявшимися и не могут быть основанием для принятия соответствующих решений.

10. Протоколы о проведенных слушаниях и заключения об их результатах не позже, чем через семь дней после их проведения передаются в Главе местной администрации для опубликования и принятия решения.

11. Хранение протоколов публичных слушаний, письменных обращений граждан и юридических лиц и Заключений о результатах публичных слушаний осуществляется соответствующими уполномоченными органами местного самоуправления городского поселения и/или уполномоченными организациями, проводившими слушания в порядке, установленном для официальных документов. Перечисленные материалы доступны для публичного ознакомления.

12. Физические и юридические лица, их объединения вправе обжаловать в судебном порядке неправомерные действия соответствующих уполномоченных органов местного

самоуправления городского поселения и/или уполномоченных организаций по подготовке, проведению публичных слушаний, оформлению протоколов об их проведении и заключений по их результатам.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам Генерального плана городского поселения, Правил землепользования и застройки городского поселения, проектам решений о внесении в них изменений, а также проектам документации о планировке территории финансируются за счет бюджета городского поселения.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Помещения для проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки предоставляются местной администрацией на безвозмездной основе.

## **ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 27. Порядок подготовки и утверждения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, установленном ГрК РФ, Положением о порядке утверждения проектов правил землепользования и застройки (внесения изменений) городских и сельских поселений, городского округа Ленинградской области (с изменениями на 30 декабря 2016 года), правовыми актами Лебяженского городского поселения в отношении подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки.

2. Основаниями для рассмотрения органами местного самоуправления городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану городского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3) изменение в составе ограничений и границах действия ограничений (границах зон с особыми условиями использования территории) использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию городского поселения:

1) федеральными органами исполнительной власти – в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами власти Ленинградской области – в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления городского поселения – в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на



территории городского поселения; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения; несоответствия Правил генеральному плану городского поселения, возникшего в результате внесения в Генеральный план изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

4) физическими или юридическими лицами – в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

5) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации – в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от лиц или органов, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4) 5) п.3 настоящего параграфа, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе местной администрации.

Для подготовки своего заключения Комиссия может запросить заключения структурных подразделений местной администрации, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных, по предмету изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях указывается соответствие предложений о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области и Ломоносовского муниципального района, генеральному плану городского поселения.

5. Глава МО Лебяженское городское поселение при получении от Комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки городского поселения принимает решение о проведении конкурса на размещение муниципального заказа по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки.

6. Подготовленный проект изменений в Правила землепользования и застройки подвергается проверке органом местного самоуправления по представлению комиссии обязательным требованиям технических регламентов, а также документам территориального планирования. Указанную проверку орган местного самоуправления может проводить как самостоятельно, так и с привлечением сторонней экспертной организации или экспертов - физических лиц на основании договора.

7. В соответствии с Положением о порядке утверждения проектов правил землепользования и застройки (внесения изменений) городских и сельских поселений, городского округа Ленинградской области (с изменениями на 30 декабря 2016 года) проект изменений в Правила местная администрация МО Лебяженское городское поселение в установленном составе и порядке передает в уполномоченный КАГ ЛО.

8. Отдел градостроительного зонирования и документации по планировке территории, являющийся структурным подразделением КАГ ЛО, осуществляет организацию рассмотрения и утверждения проекта изменений в Правила:

- рассмотрение материалов проекта изменений в Правила, предоставленного органом МСУ для проверки;
- направление проекта изменений в Правила главе муниципального образования для назначения публичных слушаний либо направление его на доработку;
- рассмотрение проекта изменений в Правила, предоставленного органом МСУ на утверждение;
- принятие решения об утверждении проекта изменений в Правила или направление проекта Правил главе администрации МО на доработку.

9. Глава муниципального образования Лебяженское городское поселение принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила глава местной администрации городского поселения с учетом результатов публичных слушаний, передает комплект документов по проекту изменений в Правила в КАГ ЛО для утверждения.

11. Утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с Положением о порядке утверждения проектов правил землепользования и застройки (внесения изменений) городских и сельских поселений, городского округа Ленинградской области (с изменениями на 30 декабря 2016 года).

12. КАГ ЛО в течение 30 календарных дней рассматривает проект Правил, направленный органом МСУ на утверждение после проведения публичных слушаний и принимает одно из следующих решений:

- утверждение проекта Правил,
- направление проекта Правил в орган местного самоуправления на доработку,
- решение о приостановке на срок до 15 календарных дней рассмотрения проекта Правил в случае, если предоставлены материалы не в полном объеме и не в соответствии с требованиями Приказа от 27 декабря 2014 года N 6.

## **ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МО ЛЕБЯЖЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

### **Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации**

1. Правом на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории поселения обладают собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, собственники объектов капитального строительства и иные уполномоченные лица, обладающие правами в соответствии с законодательством на градостроительные изменения этих объектов в границах принадлежащих им земельных участков, при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского поселения осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка,

установленным Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Реализация права на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также на их капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, требует:

- подготовки проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи);

- получения разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и перечисленных в пункте 5 настоящей статьи).

5. Разрешение на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надёжности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности, получение разрешения на строительство не требуется.

6. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

7. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение местной администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

8. Размещение временных и объектов капитального строительства на территории в пределах пограничной зоны, осуществляется по согласованию с Пограничным управлением ФСБ России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

## **Статья 29. Подготовка проектной документации**

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

2. В случае, если при строительстве жилого дома с количеством этажей не более, чем три и предназначенного для проживания одной семьи, предусматривается во встроено-пристроенных помещениях к жилому дому размещение гостиницы, магазина, кафе, парикмахерской и иных объектов по оказанию услуг и обслуживанию населения,

застройщик обязан осуществить подготовку проектной документации в порядке, установленном ГрК РФ.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданное саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и его соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным п. 3 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц. Отношения между застройщиками (заказчиками) и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством.

5. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

6. В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в перечень, указанный в части 4 статьи 55.8 ГрК РФ, то лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

7. Проектная документация разрабатывается на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

8. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с:

- требованиями технических регламентов (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации), нормативами градостроительного проектирования;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если

функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения);

- документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);

- разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. До её утверждения проектная документация (относительно объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ) направляется застройщиком или заказчиком на государственную экспертизу. При наличии положительного заключения государственной экспертизы такая проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

### **Статья 30. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство выдается местной администрацией в соответствии с Постановлением местной администрации «Лебяженское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 29.08.2016 г. № 288 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство».

Исключениями являются случаи, определённые ГрК РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, применительно к планируемому строительству или реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в ведении поселения, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в ведении поселения);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Ленинградской области и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

2. Застройщик направляет в местную администрацию заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

- 2) градостроительный план земельного участка;

- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- проект организации строительства объекта капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 ГрК РФ;

5) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции; на условно разрешённый вид использования – в случаях, если застройщику были выданы такие разрешения;

6) дополнительные условия по использованию земельного участка, объекта капитального строительства, установленные в связи с расположением объекта в зоне с особыми условиями использования территории;

7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

3. Застройщик, планирующий строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта индивидуального жилищного строительства, прилагает к заявлению о выдаче разрешения на строительство следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В случае, если застройщик не предоставил правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции; на условно разрешённый вид использования (в случаях, если застройщику были выданы такие разрешения), указанные документы запрашиваются местной администрацией в органах местного самоуправления, в распоряжении которых находятся указанные документы самостоятельно. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Материалы, направляемые в местную администрацию для получения разрешения на строительство, могут быть в электронной форме, а муниципальная услуга, при наличии технической возможности, может быть предоставлена в электронном виде через функционал электронной приемной на портале государственных и муниципальных услуг Ленинградской области (далее – ПГУ ЛО). Адрес ПГУ ЛО в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: [www.gu.lenobl.ru](http://www.gu.lenobl.ru).

4. Местная администрация в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Администрация городского поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

4. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

5. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

6. Срок действия разрешения на строительство может быть продлён Администрацией городского поселения, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство будет отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

7. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### **Статья 31. Контроль и надзор в процессе строительства**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или её модификацией, а также к объектам капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

Государственный строительный надзор проводится органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, за исключением объектов капитального строительства, перечисленных в федеральном законодательстве, применительно к которым государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на

осуществление государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте указанных объектов.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации. Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля.

4. Контроль в процессе строительства осуществляется путем проверки уполномоченными органами исполнительной власти соответствия выполняемых строительных работ утвержденной проектной документации и документам об использовании земельного участка.

### **Статья 32. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. После подписания акта приёмки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в местную администрацию, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в порядке, определённом федеральным законодательством.

2. Местная администрация в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В ходе осмотра построенного, реконструированного и отремонтированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта в проекте планировки территории и в проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев



осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

3. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

5. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

6. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## **ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

В положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки включены требования: к ограждению земельных участков и к озеленению территории и вопросы ответственности за нарушение Правил

### **Статья 33. Ограждение земельных участков**

1. Земельный участок, находящийся в собственности гражданина или юридического лица, может быть огорожен для недопущения причинения ущерба или беспокойства собственнику<sup>1</sup>.

2. В целях благоустройства на территории муниципального образования рекомендуется предусматривать применение различных видов ограждений, которые различаются: по назначению (декоративные, защитные, их сочетание), высоте (низкие – 0,3-1,0 м, средние – 1,1-1,7 м, высокие – 1,8-3,0 м), виду материала (металлические, деревянные, железобетонные и др.), степени проницаемости для взгляда (прозрачные, глухие), степени стационарности (постоянные, временные, передвижные).

---

<sup>1</sup>Исходя из нормы ст. 262 «Гражданского кодекса Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 26.12.2011), а также проекта федерального закона № 47538-6 ст. 1, проекта федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) следует, что «если земельный участок, находящийся в собственности гражданина или юридического лица, не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику».

3. Ограждение является дополнительным элементом благоустройства территории. В целях благоустройства на территории МО Лебяженское городское поселение следует предусматривать применение различных видов ограждений:

ограждения из кустарника (высота 0,3 - 0,5 м);- ограждения - тумбы для транспортных проездов и автостоянок (высота 0,3 - 0,4 м);

- ограды: низкие (высота 0,5 - 1,0 м), средние (высота 1,0 - 1,5 м), высокие (высота 1,5 - 2,0 м);

ограждения спортивных площадок (высота 2,5 - 3,0 м);

декоративные ограждения (высота 1,2 - 2,0 м);

технические ограждения (высота в соответствии с действующими нормами).

4. Проектирование ограждений рекомендуется производить в зависимости от их местоположения и назначения согласно ГОСТам, каталогам сертифицированных изделий, индивидуальным проектам.

5. На территориях общественного, жилого, рекреационного назначения запрещается строительство постоянных глухих и железобетонных ограждений. Рекомендуется применение сетчатых металлических ограждений.

6. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

7. Ограды земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон водных объектов, не должны закрывать видовые перспективы и должны обеспечивать возможность пребывания людей на береговой полосе и причаливания плавательных средств.

8. Ограждения земельных участков, частично или полностью расположенные в водоохранной зоне, не должны заходить за границу береговой полосы водного объекта шириной 20 м.

9. Применение колючей проволоки при устройстве ограждений земельных участков на территории МО Лебяженское городское поселение запрещается.

10. Высота ограждения в пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках, примыканиях проездов и въездах на земельные участки не должна нарушать условия видимости при маневрировании транспортных средств.

### **Статья 34. Озеленение территории**

1. Озеленение - элемент благоустройства и ландшафтной организации территории, обеспечивающий формирование среды муниципального образования с активным использованием растительных компонентов, а также поддержание ранее созданной или изначально существующей природной среды на территории поселения.

2. Основными типами насаждений и озеленения могут являться: массивы, группы, солитеры, живые изгороди, кулисы, боскеты, шпалеры, газоны, цветники, различные виды посадок (аллейные, рядовые, букетные и др.). В зависимости от выбора типов насаждений определяется объемно-пространственная структура насаждений и обеспечиваются визуально-композиционные и функциональные связи участков озелененных территорий между собой и с застройкой населенного пункта.

3. На территории МО Лебяженское городское поселение используется, в основном, стационарное озеленение - посадка растений в грунт. Как дополнительное может использоваться мобильное озеленение - посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.).

4. При проектировании озеленения следует соблюдать минимальные расстояния посадок деревьев и кустарников до инженерных сетей, зданий и сооружений и другие специальные требования в соответствии с «Правилами благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния территории МО Лебяженское городское поселение, утверждёнными решением Совета депутатов 25.02.2015 г. № 7.

5. Проектировать озеленение разных территориальных зон следует в соответствии с регламентами конкретной территориальной зоны.

6. Шумозащитные насаждения рекомендуется проектировать в виде однорядных или многорядных рядовых посадок не ниже 7 м, обеспечивая в ряду расстояния между стволами взрослых деревьев 8-10 м (с широкой кроной), 5-6 м (со средней кроной), 3-4 м (с узкой кроной), подкروновое пространство следует заполнять рядами кустарника.

7. При озеленении территорий санитарно-защитных зон в условиях повышенного уровня загрязнения воздуха рекомендуется формировать многорядные древесно-кустарниковые посадки: при хорошем режиме проветривания - закрытого типа (смыкание крон), при плохом режиме проветривания - открытого, фильтрующего типа (несмыкание крон).

### **Статья 35. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении Правил, несут ответственность в установленном законом порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, а также нормативными правовыми актами Ломоносовского муниципального района и МО Лебяженское городское поселение.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МО ЛЕБЯЖЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

#### **Статья 36. Границы территориальных зон**

1. При подготовке карты градостроительного зонирования МО Лебяженского городского поселения учитывается типологическая характеристика населенных пунктов Лебяженского городского поселения по условиям создания социальной и дорожной инфраструктуры согласно приложению 3 РНПП Ленинградской области в редакции, действующей на сентябрь 2017 г.:

МО Лебяженское городское поселение: по численности населения относится к группе малых поселений (до 50,0 тыс. чел. и по расположению в системе расселения относится к группе «желтая зона» - умеренной урбанизации, что соответствует типу 3.

2. Карта градостроительного зонирования устанавливает границы территориальных зон, которые должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения, схемой территориального планирования Ломоносовского муниципального района;

3) видов и состава территориальных зон, определенных ГрК РФ;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

б) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

б) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. Согласно части 5 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования должны в обязательном порядке отображаться границы зон с особыми условиями использования территории. В настоящих Правилах границы зон с особыми условиями использования территории отображены на отдельной карте 3.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Согласно части 5.1 статьи 30 ГрК РФ в случае планирования в границах поселения деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются такие территории, границы которой совпадают с одной или несколькими территориальными зонами (зона комплексного развития - «КР»).

6. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

### **Статья 37. Виды и состав территориальных зон**

1. В соответствии с ГрК РФ в границах Лебяженского городского поселения с учетом карты функциональных зон генерального плана устанавливаются следующие виды территориальных зон:

#### **Зоны жилой застройки:**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

#### **Общественно-деловая зона**

#### **Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры:**

Зона инженерной инфраструктуры;

Зона транспортной инфраструктуры.

#### **Производственные зоны:**

Производственная зона IV и V класса опасности;

Коммунальная зона.

#### **Зоны сельскохозяйственного использования:**

Зона ведения сельского хозяйства;

Зона ведения дачного хозяйства и садоводства.

**Рекреационные зоны:**

Зеленые насаждения общего пользования;

Зона рекреационного назначения;

Зона пляжей.

**Зоны специального назначения:**

Зеленые насаждения специального назначения;

Зона размещения военных объектов;

Зона кладбищ.

**Прочие зоны:**

Зоны комплексного развития

2. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

- Земли лесного фонда;

- Земли, покрытые поверхностными водами;

- Сельскохозяйственные угодья в границах земель сельскохозяйственного назначения.

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

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

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

## **ГЛАВА 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

На картах градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории выделены зоны по природным и санитарно-гигиеническим требованиям и по требованиям охраны объектов культурного наследия.

### **Статья 38. Перечень зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям**

Карты границ зон с особыми условиями использования территорий городского поселения входят в состав графических материалов градостроительного зонирования и разработаны в масштабах 1:25000 и 1:5000.

На картах зон с особыми условиями использования территорий отображено местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых на основе федерального законодательства.

С 1 января 2016 г. вступили в силу новые положения ст. 87 ЗК РФ (введены Федеральным законом от 13.07.2015 № 252-ФЗ), согласно которым обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории являются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать

текстовое и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости. При этом правообладатели земельных участков должны уведомляться об установленных ограничениях в течение 15 дней с момента внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

С 1 января 2018 г. для ввода в эксплуатацию объектов, которые подразумевают наличие охранной зоны, станет обязательным наличие описания границ данной зоны (ст. 55 ГрК РФ). Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила. При этом, приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию такого объекта будет текстовое и графическое описание охранной зоны, а само разрешение на ввод объекта будет являться одновременно и решением об установлении охранной зоны объекта в соответствующих границах.

Сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2022 г.

На картах зон с особыми условиями использования территорий отображены зоны с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям и по требованиям охраны объектов культурного наследия.

По природным и санитарно-гигиеническим требованиям отображены:

- Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (I пояс санитарной охраны водозаборных скважин);
- Зоны охраны водных объектов (водоохранная и прибрежная зоны; береговая полоса, рыбоохранная зона, зона возможного затопления, подтопления);
- Санитарно-защитные зоны от объектов, являющихся источниками негативного воздействия на окружающую среду и человека;
- Охранные зоны линейных объектов;

Зоны охраны охраняемых объектов:

- запретная зона от филиала ФГУП «15 арсенала ВМФ» на территории пос. Форт Красная Горка;
- запретный район от филиала ФГУП «15 арсенала ВМФ» на территории военных объектов пос. Форт Красная Горка (устанавливается Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 10.09.2016 г. N 904; от 29.12.2016 г. N 1540; от 27.07.2017 г. N 890) «Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов»);

К зонам с особыми условиями использования территории относятся зоны затопления и зоны подтопления. Наибольшее негативное воздействие вод на территории Лебяженского городского поселения прогнозируется при подъеме уровня воды Финского залива и как следствие затопление и подтопление значительной части прибрежной территории. На территории городского поселения отсутствуют крупные и средние водотоки, поэтому зоны возможного затопления, подтопления при подъеме уровня воды в реках и ручьях не значительны и не представляют угрозы для населения.

В составе зон ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера выделяются следующие зоны:

Зона «ЗН-ЛАЭС» - зона наблюдений автоматизированной системы контроля радиационной обстановки (АСКРО) ЛАЭС от существующих энергоблоков.

Запретные зоны и специальные зоны являются территориями с особыми условиями использования находящихся в их границах земельных участков.

- «запретная зона» - территория вокруг военного объекта, включающая земельный участок, на котором он размещен, в границах которой в соответствии с настоящим Положением запрещается или ограничивается хозяйственная и иная деятельность с целью обеспечения безопасности населения при функционировании военного объекта и возникновении на нем чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта;

- «зона охраняемого военного объекта» - территория, в границах которой ограничивается строительство объектов капитального строительства, предусматривающих эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также использование стационарного или переносного приемопередающего оборудования, препятствующего нормальному функционированию военного объекта;

- «охранная зона военного объекта» - территория, в границах которой принимаются особые меры по обеспечению безопасного функционирования и защите военного объекта, включающие меры по обеспечению безопасного хранения вооружения, военной техники, ракет и боеприпасов, а также иного имущества военного назначения при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта;

- «внешний периметр военного объекта» - граница земельного участка, занимаемого военным объектом, используемого федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в котором федеральным законодательством предусмотрена военная служба;

- «специальная зона» - территория вокруг военного объекта, в границах которой с целью обеспечения защиты сосредоточенных на военном объекте сведений, составляющих государственную тайну, запрещается или ограничивается ведение хозяйственной деятельности, строительство объектов капитального строительства, проживание и (или) нахождение физических лиц.

### **Статья 39. Зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия**

В границах Лебяженского городского поселения расположено 19 объектов культурного наследия, среди которых:

2 объекта культурного наследия регионального значения, входящие в Список всемирного наследия ЮНЕСКО под № 540 в номинации «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников»: Форт «Красная Горка – мемориальный комплекс» и Форт «Серая Лошадь»;

11 объектов регионального значения (в том числе Форт «Красная Горка» и Форт «Серая Лошадь», находящиеся под охраной ЮНЕСКО);

8 выявленных объектов культурного наследия.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта

культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объектов культурного наследия и режимы их содержания и использования определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия, который утверждается органом охраны объектов культурного наследия Ленинградской области и границы территории объекта и границы зон охраны должны быть поставлены на государственный кадастровый учет.

Защитные зоны объектов культурного наследия введены Федеральным законом от 5 апреля 2016 г. № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

В настоящее время только около 15% от общего числа объектов культурного наследия России обеспечено зонами охраны. В связи с этим защитные зоны вводятся как временная мера, которая должна стимулировать разработку зон охраны на объекты культурного наследия.

Утвержденные границы зон охраны на объекты культурного наследия, расположенные в границах МО Лебяженское городское поселение, в установленном законом порядке, в настоящее время отсутствуют.

На картах отображены:

- зоны охраны объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, размеры которых устанавливаются согласно п. ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 29.07.2017), которые устанавливаются на объекты культурного наследия, которые не имеют утвержденных зон охраны.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 Федерального закона № 73-ФЗ требования и ограничения.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются согласно параметрам, приведенным в таблице 1:

Таблица 1. Защитные зоны согласно п. ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 29.07.2017)

Местонахождение ОКН	памятники		ансамбли	
	территория ОКН установлена	территория ОКН не установлена	территория ОКН установлена	территория ОКН не установлена
в границах нас. пункта	100	200	150	200



вне границ нас. пункта	200	300	250	300
------------------------	-----	-----	-----	-----

Комитет по культуре Ленинградской области в соответствии с законодательством вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34-1 закона N 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Орган охраны объектов культурного наследия вносит в государственный кадастр недвижимости сведения об установленных защитных зонах в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

По состоянию на 2017 год установлены границы территорий объектов всемирного наследия ЮНЕСКО форт «Красная Горка» и форт «Серая лошадь» и границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1941-44 гг. находился штаб Ижорского укрепрайона КБФ. На доме установлена памятная доска», расположенного по адресу: пос. Лебяжье, ул. Степаняна, дом 35.

Проекты зон охраны указанных объектов культурного наследия не утверждены, следовательно – не установлены. В связи с этим настоящими Правилами устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия и вводятся дополнительные ограничения по изменению строительных характеристик зданий и сооружений, находящихся вблизи памятников и попадающих в защитные зоны.

Объект культурного наследия «Форт «Красная Горка»

В 2007 г. был разработан «Проект зон охраны и границ объекта культурного наследия – мемориальный комплекс «Форт «Красная Горка» (предварительные работы), ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина». Проектом были определены предварительные границы территории объекта культурного наследия.

В настоящее время территория объекта культурного наследия регионального значения «Быв. Форт «Красная Горка» - мемориальный комплекс» утверждена приказом Комитета Культуры Ленинградской области от 10 апреля 2015 г. № 01-03/15-13 «Об утверждении границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Быв. Форт «Красная Горка» - мемориальный комплекс»

Так как территория объект культурного наследия «Быв. Форт «Красная Горка» - мемориальный комплекс» утверждена, а зоны охраны не установлены («Проект зон охраны и границ объекта культурного наследия – мемориальный комплекс «Форт «Красная Горка», разработанный в 2007 г. не утвержден), защитная зона составит 100 м. Для части территории объекта, не входящей в границы пос. Форт-Красная Горка граница защитной зоны в соответствии со статьей 34.1 федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 29.07.2017) составит 200 м.

Объект культурного наследия «Форт «Серая Лошадь» находится вне границ населенных пунктов. Территория объекта Всемирного наследия Юнеско установлена. Границы зон охраны объекта не установлены. Размер защитной зоны принимается в

соответствии со статьей 34.1 федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 29.07.2017) – 200 м.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1941-44 гг. находился штаб Ижорского укрепрайона КБФ На доме установлена памятная доска», расположенного по адресу: пос. Лебяжье, ул. Степаняна, дом 35. Границы территории данного ОКН установлены, зоны охраны не установлены. Защитная зона составит 100 м.

В таблице 2 приведены размеры защитных зон на объекты культурного наследия регионального значения. В перечень не включены выявленные объекты культурного наследия, так как по закону защитные зоны на такие объекты не устанавливаются.

Таблица 2. Защитные зоны объектов культурного наследия на территории МО Лебяженское городское поселение

№ п/п	Название объектов, дата возведения	Местоположение	Статус	Категория охраны, № документа о принятии под государственную охрану	Защитные зоны объектов культурного наследия, м
1.	Дом, где во время Великой Отечественной войны находился штаб партизанского отряда Ораниенбаумского района. На доме установлена памятная доска	г.п. Лебяжье, Приморская ул., д. 57	Объект культурного наследия регионального значения	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 №189	200
2.	Дом, где в 1941-44 гг. находился штаб Ижорского укрепрайона Краснознамённого Балтийского флота. На доме установлена памятная доска	г.п. Лебяжье, ул. Степаняна, 5	Объект культурного наследия регионального значения	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 № 189	100
3.	Бывший форт «Красная Горка» – мемориальный комплекс, в составе: а) блиндаж, где находился командный пункт артиллерийской батареи и помещение для укрытия артиллеристов (бетонированное сооружение); б) братское захоронение	В западных окрестностях г.п. Лебяжье	Объект культурного наследия регионального значения, внесен в список всемирного наследия ЮНЕСКО	Список всемирного наследия ЮНЕСКО под № 540 в номинации «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников»; Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 №189	100 в границах населенного пункта; 200 м на часть территории объекта, выходящую за границы населенного пункта

№ п/п	Название объектов, дата возведения	Местоположение	Статус	Категория охраны, № документа о принятии под государственную охрану	Защитные зоны объектов культурного наследия, м
	<p>советских военных моряков и воинов армейских частей, погибших в 1919, 1921, 1941-44 гг.;</p> <p>в) площадка боевой техники, где установлено пять артиллерийских орудий различного назначения;</p> <p>г) памятник-стела, посвященный боевому значению форта в годы Гражданской и Великой Отечественной войн, при защите Петрограда-Ленинграда;</p> <p>д) памятник-якорь (с флагштоком и памятной плитой), посвященный советским морякам-артиллеристам</p>				
4.	Братское захоронение советских воинов, погибших в годы гражданской и Великой	В 300 м к юго-западу от ж.д. ст. Лебяжье, на гражданском кладбище	Объект культурного наследия регионального значения	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 № 189	200

№ п/п	Название объектов, дата возведения	Местоположение	Статус	Категория охраны, № документа о принятии под государственную охрану	Защитные зоны объектов культурного наследия, м
	Отечественной войн				
5.	Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг., рядом установлена стела, где обозначено более 1300 фамилий летчиков-балтийцев, которые базировались на аэродроме «Борки» и погибли в 1941-45 гг. в боях над морем, защищая Ленинград. Среди погибших летчиков обозначено 10 Героев Советского Союза, в том числе: Афанасьев Н.Ф., Байсултанов А.И., Васильев М., Кожанов П.П., Колесник Н.А., Кузнецов А.И., Николаев Н.И., Потапов А.С., Рензаев А.И., Чернышов А.П.	В 1,5 км к югу от г.п. Лебяжье, в районе бывшей деревни Борки, у гражданского кладбища	Объект культурного наследия регионального значения	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 № 189	200
6.	Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.	в 8 км к югу от г. п. Лебяжье, в зоне бывшего хутора Пульман	Объект культурного наследия регионального	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 №189	200

№ п/п	Название объектов, дата возведения	Местоположение	Статус	Категория охраны, № документа о принятии под государственную охрану	Защитные зоны объектов культурного наследия, м
			значения		
7.	Бывший форт «Серая Лошадь», сыгравший важную роль в боях за Петроград в 1919 г. и в битве за Ленинград в 1941-44 гг.	д. Гора-Валдай, в 12 км к западу от г.п. Лебяжье, в 2-х км к северу от деревни	Объект культурного наследия регионального значения, внесен в список всемирного наследия ЮНЕСКО	Список всемирного наследия ЮНЕСКО под № 540 в номинации «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников»; Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 № 189	200
8.	Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.	д. Коваши, в 13 км к юго-западу от г. п. Лебяжье. На восточной окраине деревни	Объект культурного наследия регионального значения	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 № 189	200
9.	Братское захоронение летчиков-балтийцев и воинов армейских частей, погибших в 1941-44 гг., где обозначено 748 фамилий погибших, в том числе Герой Советского Союза летчик Косенко Ю.Х. (1922-1944)	д. Шепелево, в 9 км севернее г. Сосновый Бор, к западу от деревни, близ шоссе Ломоносов – Сосновый Бор	Объект культурного наследия регионального значения	Решение Леноблисполкома от 16.05.1988 № 189	200

Территории объектов культурного наследия регионального значения и защитные зоны объектов отображены на карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территории

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### ГЛАВА 13. ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ

#### Статья 40. Состав градостроительных регламентов

1. 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, который определяет правовой режим современного использования земельных участков и объектов недвижимости, предоставляет гарантии сохранения правового режима для частных лиц и должен соблюдаться в процессе застройки земельных участков и последующей эксплуатации объектов.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов недвижимости в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

5. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

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

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

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Генпланом МО Лебяженское сельское поселение предусматривается зона комплексного и устойчивого развития в дер. Коваши.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования городского поселения.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, территорий зелёных насаждений общего пользования, 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.

8. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) в границах территорий памятников и ансамблей, являющихся выявленными объектами культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

3) в границах территорий общего пользования;

4) занятые линейными объектами;

5) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9. 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 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;



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

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территории и отображенных на картах градостроительного зонирования, градостроительные регламенты использования территорий применяются с учетом соответствующих ограничений.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации отображены на карте градостроительного зонирования. Регламенты использования зон с особыми условиями использования территории приведены в главе 12 Правил.

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

10. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов недвижимости должно быть направлено на приведение их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае если использование указанных в п. 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или

здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

12. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, требования технических регламентов, обеспечивающих безопасность зданий и сооружений, пожарную безопасность, санитарные нормы и правила, нормативы градостроительного проектирования и строительные правила.

13. Градостроительные регламенты зоны комплексного и устойчивого развития, предусмотренной генеральным планом муниципального образования в дер. Коваши, включают дополнительно расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

#### **Статья 42. Требования к основным и условно разрешенным видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

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

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

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

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

6. Отнесение к основным или условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешённых видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией при администрации муниципального образования «Лебяженское городское поселение».

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

#### **Статья 43. Требования к вспомогательным видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешённого использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

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

#### **Статья 44. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьей 38 ГрК РФ и включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

4. Высота зданий, строений, сооружений определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене. При отсутствии открывающихся окон (проемов) высота расположения этажа определяется полусуммой отметок пола и потолка этажа. При наличии эксплуатируемого покрытия высота здания определяется по максимальному значению разницы отметок поверхности проездов для пожарных машин и верхней границы ограждений покрытия (примечание 1 к таблице 9.1. (в редакции, введенной в действие с 29 августа 2016 года постановлением Правительства Ленинградской области от 26 августа 2016 года N 327).

Параметры этажности и высоты действуют одновременно

4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

## **Статья 45. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Жилые зоны формируются только в границах населенных пунктов.

1. В состав жилых зон включаются:

- 1) зона индивидуальной жилой застройки (Ж 1)
- 2) зона малоэтажной жилой застройки (Ж 2);
- 3) зона среднеэтажной жилой застройки (Ж 3).

Для определения параметров градостроительных регламентов для жилых зон использованы следующие нормативные и правовые документы:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СП 42.13330.2016): табл. Г-1;

- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области», утвержденных Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83 (в ред. Постановлений Правительства Ленинградской области от 27.07.2015 N 286, от 26.08.2016 N 327).

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) составляет для условий Лебяженского городского поселения 5 кв. м. жилой территории/1 кв. м жилого фонда (табл. 19 РНГП Ленинградской области в ред. Постановления Правительства Ленинградской области от 27.07.2015 N 286).

Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией населения в границах элемента планировочной структуры составляет для условий Лебяженского городского поселения 50 кв. м. жилой территории в зависимости от уровня жилищной обеспеченности (при планируемой обеспеченности на расчетный срок 30 кв. м/чел. по табл. 12 РНГП Ленинградской области).

В настоящих Правилах в качестве обязательного градостроительного регламента принято положение, что размеры земельных участков для многоквартирной жилой застройки принимаются в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории для конкретных условий каждого населенного пункта, и настоящими Правилами не устанавливаются.

#### **Статья 46. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки с целью удовлетворения потребностей населения в комфортном жилье, социальном и культурно-бытовом обслуживании, а также в развитии транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

2. В случае расположения части территориальной зоны в пределах санитарного разрыва от внешней автомобильной дороги новое строительство возможно при условии устройства шумозащитных экранов.

3. В зоне Ж1 могут размещаться жилые дома высотой от 1 до 3 этажей, преимущественно многоквартирные индивидуальные жилые дома, а также двухквартирные дома.

4. Жилые дома в сельских населенных пунктах Лебяженского городского поселения могут включать помещения для ведения личного подсобного хозяйства или иметь специальные помещения с местами приложения труда, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.

5. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм (п. 2.2.84 РНГП Ленинградской области).

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1. Основные виды разрешённого использования «Ж1»</b>			
1.1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные размеры земельных участков – 0,04 га;</li> <li>– максимальные размеры земельных участков – 2,5 га.</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul>
1.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	<p>6. Предельные размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные размеры земельных участков – 0,01 га;</li> <li>– максимальные размеры земельных участков – 1 га.</li> </ul> <p>1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).</p> <p>3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</p> <p>4. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul>
1.3.	Ведение дачного хозяйства	13.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные размеры земельных участков – 0,05 га;</li> <li>– максимальные размеры земельных участков – 0,2 га.</li> </ul>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж). 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. 5. Иные показатели: – дачный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.4.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков: – минимальные размеры земельных участков дошкольных образовательных учреждений при вместимости до 100 мест – 45 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 100 мест – 40 м <sup>2</sup> на 1 место; – минимальные размеры земельных участков общеобразовательных учреждений при вместимости до 400 мест – 55 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 400 до 500 мест – 66 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 500 до 600 мест – 55 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 600 до 800 мест – 44 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 800 до 1100 мест – 36 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 1100 мест – 24 м <sup>2</sup> на 1 место. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. 5. Иные показатели: – отступ от красной линии до границ земельного участка - не менее 25 м.
1.6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1. Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: – площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.
1.7.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. 5. Иные показатели: - площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) – не менее 6 м <sup>2</sup> /чел.
1.8.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.9.	Историко-культурная деятельность	9.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Ж1»</b>		
2.1.	Блокированная жилая застройка	2.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж). 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %. 5. Иные показатели: - блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м; - максимальное количество блоков (блок-секций) – 4.
2.2.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			линии проездов — не менее чем на 3 м.
2.3.	Магазины	4.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
2.4.	Общественное питание	4.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – 0,25 га на 100 мест;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
2.5.	Религиозное использование	3.7	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 7 м<sup>2</sup> на единицу вместимости.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2.6.	Спорт	5.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
2.7.	Социальное обслуживание	3.2	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2.8.	Бытовое обслуживание	3.3	1. Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 10 рабочих мест предприятий. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.9.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м<sup>2</sup> на 1 машиноместо.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
2.10.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.</li> </ul> </li> </ol>
2.11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Ж1»</b>		
3.1.	Подсобные сооружения	–	–
3.2.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.3.	Площадки для отдыха	–	–

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	взрослых		
3.4.	Площадки для хозяйственных целей	-	-
3.5.	Индивидуальные гаражи	-	-
3.6.	Автостоянки приобъектные	-	-
3.7.	Объекты инженерно-технического обеспечения	-	-

### **Статья 47. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

1. Зона малоэтажной жилой застройки Ж2 выделяется для создания правовых оснований размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов секционного типа, домов блокированного типа, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий по развитию зоны.

2. Зона Ж2 предназначается также для решения актуальных вопросов обеспечения нуждающихся семей жилыми помещениями, создания комфортной среды жизнедеятельности населения. Зона создаётся на основе существующей и планируемой малоэтажной застройки. В зону Ж2 могут включаться социальные дома секционного типа малой этажности для расселения ветхого и аварийного жилищного фонда и предоставления жилья очередникам, состоящим на учёте в администрации поселения.

3. В зоне Ж2 могут находиться малоэтажные многоквартирные жилого дома (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), жилые дома блокированной застройки, каждый блок которых должен быть расположен на отдельном земельном участке, подлежащем кадастровому учету, а также отдельные существующие индивидуальные жилые дома.

4. Разрешенные виды использования в зоне Ж2 включают:

- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;
- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

5. В зоне Ж2 малоэтажной жилой застройки, как вспомогательные виды использования земельных участков, рекомендуется проектировать площадки: для игр детей разного возраста, для отдыха взрослых, занятий физкультурой и спортом, установки мусоросборников, выгула собак и другие виды в соответствии с Правилами благоустройства Лебяженского городского поселения.

6. Для парковки легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета - при застройке блокированными домами - не менее 1 машино-места на 3 квартиры.

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «Ж2»</b>		
1.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 (включая мансардный этаж).</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– малоэтажный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.2.	Блокированная жилая застройка	2.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.3.	Магазины	4.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – 0,08 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</li> </ol>



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.4.	Общественное питание	4.6	1. Предельные размеры земельных участков: - минимальные размеры земельных участков – 0,25 га на 100 мест; - максимальные размеры земельных участков – 0,5 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.5.	Религиозное использование	3.7	1. Минимальные размеры земельных участков – 7 м <sup>2</sup> на единицу вместимости. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.6.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные размеры земельных участков дошкольных образовательных учреждений при вместимости до 100 мест – 45 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 100 мест – 40 м<sup>2</sup> на 1 место;</li> <li>– минимальные размеры земельных участков общеобразовательных учреждений при вместимости до 400 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 400 до 500 мест – 66 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 500 до 600 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 600 до 800 мест – 44 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 800 до 1100 мест – 36 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 1100 мест – 24 м<sup>2</sup> на 1 место.</li> </ul> 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. 5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– отступ от красной линии до границ земельного участка - не менее 25 м.</li> </ul>
1.8.	Культурное развитие	3.6	1. Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной</li> </ul>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.9.	Спорт	5.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 4.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 4.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.</li> </ul> </li> </ol>
1.11.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 4.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.</li> </ul> </li> </ol>
1.12.	Социальное обслуживание	3.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4.</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.13.	Бытовое обслуживание	3.3	1. Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 10 рабочих мест предприятий. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.14.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			5. Иные показатели: - площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) – не менее 6 м <sup>2</sup> /чел.
1.16.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 4. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Ж 2»</b>		
2.1.	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Минимальные размеры земельных участков – 55 м <sup>2</sup> на 1 место. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: – здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2.2.	Деловое управление	4.1	1. Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.
2.3.	Банковская и страховая деятельность	4.5	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4.
2.4.	Общественное управление	3.8	4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2.5.	Объекты гаражного	2.7.1	1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м <sup>2</sup> на 1 машиноместо.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	назначения		2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Ж2»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.2.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.3.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.4.	Площадки для выгула собак	–	–
3.5.	Автостоянки гостевые	–	–
3.6.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.7.	Индивидуальные гаражи	–	–
3.8.	Вспомогательные сооружения	–	–
3.9.	Гаражи и автостоянки для людей с ограниченными возможностями	–	–
3.10.	Объекты инженерно-технического	–	–

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	обеспечения		

### **Статья 48. ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

1. Описание вида разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» с кодом 2.5: «Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома».

2. В зоне ЖЗ могут находиться отдельные существующие малоэтажные жилые дома, а также планируемые акцентные жилые дома, необходимые для объёмно-пространственного разнообразия застройки (этажность, протяженность которых может отличаться).

3. На территории городского населенного пункта предельные значения расчетных показателей и минимально допустимого уровня обеспеченности территорией для создания условий размещения многоквартирной жилой застройки в результате нового строительства или реконструкции следует принимать в зависимости от размещения городского населенного пункта в системе расселения Ленинградской области и численности населения населенного пункта в соответствии с генеральным планом поселения или городского округа на расчетный срок не менее установленных в таблице 11 РНГП ЛО: 2,5 кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) и 33,3 кв. м на 1 человека.

4. На территории сельских населенных пунктов городского поселения предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией для создания условий размещения многоквартирной жилой застройки в результате нового строительства или реконструкции следует принимать в зависимости от размещения сельского населенного пункта в системе расселения Ленинградской области не менее установленных в таблице 19 РНГШП ЛО и составляет 5 кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир).

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «ЖЗ»</b>		
1.1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– малоэтажный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.2.	Магазины	4.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – 0,08 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.3.	Общественное питание	4.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – 0,25 га на 100 мест;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.4.	Религиозное использование	3.7	1. Минимальные размеры земельных участков – 7 м <sup>2</sup> на единицу вместимости. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.5.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков: – минимальные размеры земельных участков дошкольных образовательных учреждений при вместимости до 100 мест – 45 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 100 мест – 40 м <sup>2</sup> на 1 место; – минимальные размеры земельных участков общеобразовательных учреждений при вместимости до 400 мест – 55 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 400 до 500 мест – 66 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 500 до 600 мест – 55 м <sup>2</sup> на 1 место, свыше 600 до 800 мест – 44 м <sup>2</sup>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>на 1 место, свыше 800 до 1100 мест – 36 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 1100 мест – 24 м<sup>2</sup> на 1 место.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.</p> <p>5. Иные показатели: – отступ от красной линии до границ земельного участка - не менее 25 м.</p>
1.7.	Культурное развитие	3.6	<p>1. Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</p>
1.8.	Спорт	5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.9.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<p>1. Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			5. Иные показатели: – площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.
1.10.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.
1.11.	Социальное обслуживание	3.2	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели: - здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.12.	Бытовое обслуживание	3.3	1. Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 10 рабочих мест предприятий. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5. Иные показатели:

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.13.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.14.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. 5. Иные показатели: - площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) – не менее 6 м <sup>2</sup> /чел.
1.15.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «ЖЗ»</b>		
2.1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.1.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– малоэтажный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul>
2.2.	Гостиничное обслуживание	4.7	<p>1. Минимальные размеры земельных участков – 55 м<sup>2</sup> на 1 место.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul>
2.3.	Деловое управление	4.1	1. Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.
2.4.	Банковская и страховая деятельность	4.5	<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</p>
2.5.	Общественное управление	3.8	<p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul>
2.6.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	<p>1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м<sup>2</sup> на 1 машиноместо.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</p>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «ЖЗ»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.2.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.3.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.4.	Гаражи для людей с ограниченными возможностями	–	–
3.5.	Площадки для выгула собак	–	–
3.6.	Автостоянки гостевые	–	–
3.7.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.8.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### **Статья 49. О. Общественно-деловая зона**

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости широкого спектра назначения: административного, кредитно-финансового, делового, общественного, культурного, здравоохранения, физкультуры и спорта, торговли, бытового обслуживания, а также предприятий связи, культовых объектов, а также многофункциональных комплексов, оздоровительно - развлекательных центров и др. Общественно-деловая зона может дополняться объектами повседневного обслуживания, размещаемыми в жилых зонах.

2. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2.

3. В общественно-деловой зоне в зависимости от ее размеров и планировочной организации следует формировать систему взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, пешеходные зоны). При этом должны обеспечиваться удобные подходы к зданиям, остановкам транспорта и озелененным рекреационным площадкам.

4. Предпринимательство. Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.

5. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

- размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;

- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «О»</b>		
1.1.	Гостиничное обслуживание	4.7	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 55 м<sup>2</sup> на 1 место.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.2.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.3.	Рынки	4.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.4.	Магазины	4.4	
1.5.	Общественное питание	4.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков:</li> <li>2. минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 100 мест.</li> <li>3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>6. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.6.	Религиозное использование	3.7	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 7 м<sup>2</sup> на единицу вместимости.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.7.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные размеры земельных участков дошкольных образовательных учреждений при вместимости до 100 мест – 45 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 100 мест – 40 м<sup>2</sup> на 1 место;</li> <li>– минимальные размеры земельных участков общеобразовательных учреждений при вместимости до 400 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 400 до 500 мест – 66 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 500 до 600 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 600 до 800 мест – 44 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 800 до 1100 мест – 36 м<sup>2</sup> на 1 место, свыше 1100 мест – 24 м<sup>2</sup> на 1 место.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.</p> <p>5. Иные показатели: – отступ от красной линии до границ земельного участка - не менее 25 м.</p>
1.9.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.10.	Культурное развитие	3.6	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.11.	Спорт	5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.12.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<p>1. Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			– площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.
1.13.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.</li> </ul> </li> </ol>
1.14.	Социальное обслуживание	3.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.15.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.16.	Бытовое обслуживание	3.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 10 рабочих мест предприятий.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.17.	Обслуживание автотранспорта	4.9	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.18.	Деловое управление	4.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> </ol>
1.19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> </ol>
1.20.	Общественное управление	3.8	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.21.	Обеспечение научной деятельности	3.9	
1.22.	Развлечения		
1.23.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
1.24.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «О»</b>		
2.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 (включая мансардный этаж).</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– малоэтажный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul>
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «О»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.2.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.3.	Площадки для	–	–

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	хозяйственных целей		
3.4.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.5.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 50. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Зона объектов для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения различных промышленных объектов IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Предприятия и объекты пищевой промышленности IV, V размещаются при условии соблюдения санитарного законодательства.

Для промышленных объектов и производств, не включенных в санитарную классификацию, а также с новыми, недостаточно изученными технологиями, не имеющими аналогов в стране и за рубежом, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае Главным государственным санитарным врачом Ленинградской области или его заместителем.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; **объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов**, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

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

При соблюдении требований санитарного законодательства и требований технических регламентов в зоне П-2 разрешается размещение предприятий и объектов других видов промышленности IV и V класса вредности.

### Статья 51. П. Производственная зона IV и V класса опасности

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «П»</b>		
1.1.	Недропользование	6.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.2.	Тяжелая промышленность	6.2	<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– класс санитарной опасности – IV, V;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.</li> </ul>
1.3.	Легкая промышленность	6.3	
1.4.	Пищевая промышленность	6.4	
1.5.	Строительная промышленность	6.6	
1.6.	Склады	6.9	
1.7.	Рыбоводство	1.13	
1.8.	Магазины	4.4	
1.9.	Рынки	4.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.10.	Культурное развитие	3.6	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.11.	Спорт	5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.12.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.</li> </ul> </li> </ol>
1.13.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> </ol>
1.14.	Приюты для животных		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.15.	Бытовое обслуживание	3.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 10 рабочих мест предприятий.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.16.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> </ol>
1.17.	Социальное обслуживание	3.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.18.	Обеспечение научной деятельности	3.9	

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.19.	Специальная деятельность	12.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– класс санитарной опасности – IV, V;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.20.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м<sup>2</sup> на 1 машиноместо.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
1.21.	Обслуживание автотранспорта	4.9	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> </ol>
1.22.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>6. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– класс санитарной опасности – IV, V;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.23.	Причалы для маломерных судов	5.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.24.	Автомобильный транспорт	7.2	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.25.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.26.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «П» - не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «П»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.2.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.3.	Автостоянки	–	–

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	приобъектные		
3.4.	Объекты инженерно-технического обеспечения	-	-

### Статья 52. К. Коммунальная зона

1. Основной вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «К»</b>		
1.1.	Склады	6.9	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– класс санитарной опасности – V;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.2.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м<sup>2</sup> на 1 машиноместо.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.3.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.4.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «К» - не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «К»</b>		
3.1.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.2.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.3.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 53. И. Зоны инженерной инфраструктуры

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «И»</b>		
1.1.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	
1.3.	Энергетика	6.7	
1.4.	Связь	6.8	
1.5.	Трубопроводный транспорт	7.5	
1.6.	Специальное пользование водными объектами	11.2	
1.7.	Склады	6.9	

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 5. Иные показатели: – класс санитарной опасности – V; – размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.
1.8.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м <sup>2</sup> на 1 машиноместо. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
2.	<b>Условно разрешённые виды использования «И» - не устанавливаются</b>		
3.	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «И»</b>		



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3.1.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.2.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.3.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 50. Т. Зона транспортной инфраструктуры

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «Т»</b>		
1.1.	Железнодорожный транспорт	7.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.2.	Автомобильный транспорт	7.2	
1.3.	Водный транспорт	7.3	
1.4.	Трубопроводный транспорт	7.5	
1.5.	Склады	6.9	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 5. Иные показатели: – класс санитарной опасности – IV, V; – размер санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м; – размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.
1.6.	Магазины	4.4	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.7.	Общественное питание	4.6	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.8.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 5. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.9.	Объекты гаражного	2.7.1	1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м <sup>2</sup> на 1 машиноместо.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	назначения		<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
1.10.	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</p>
1.11.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	<p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– класс санитарной опасности – IV, V;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м;</li> <li>– размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.</li> </ul>
1.12.	Причалы для маломерных судов	5.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
1.13.	Коммунальное обслуживание	3.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.14.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Т» - не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Т»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.2.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.3.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.4.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 51. P1. Зеленые насаждения общего пользования

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «P1»</b>		
1.1.	Охрана природных территорий		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – 0.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0.</li> </ol>
1.2.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.3.	Общее пользование водными объектами	11.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – 0.</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0.
1.4.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.5.	Историко-культурная деятельность	9.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Р1»</b>		
2.1.	Спорт	5.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</li> </ol>
2.2.	Причалы для маломерных судов	5.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			установлению.
2.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</li> </ol>
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Р1»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.2.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.3.	Площадки для занятий физкультурой и спортом	–	–
3.4.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.5.	Площадки для выгула собак	–	–
3.6.	Общественные туалеты	–	–
3.7.	Автостоянки гостевые	–	–
3.8.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 52. P2. Зона рекреационного назначения

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «P2»</b>		
1.1.	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Минимальные размеры земельных участков – 55 м <sup>2</sup> на 1 место. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
1.2.	Туристическое обслуживание	5.2.1	
1.3.	Охота и рыбалка	5.3	
1.4.	Спорт	5.1	
1.5.	Природно-познавательный туризм	5.2	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.6.	Причалы для маломерных судов	5.4	
1.7.	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	
1.8.	Общее пользование водными объектами	11.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – 0. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0.
1.9.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
1.11.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Р2»</b>		
2.1.	Магазины	4.4	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
2.2.	Общественное питание	4.6	1. Предельные размеры земельных участков: - минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 100 мест. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Р2»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.2.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.3.	Площадки для занятий физкультурой и спортом	–	–
3.4.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.5.	Общественные туалеты	–	–
3.6.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.7.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 53. РЗ. Зона пляжей

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «РЗ»</b>		
1.1.	Причалы для маломерных судов	5.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.2.	Общее пользование водными объектами	11.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> </ol>
1.3.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.4.	Обеспечение	8.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> </ol>

	внутреннего правопорядка		<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> </ol>
1.5.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «РЗ»</b>		
2.1.	Магазины	4.4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> </ol>
2.2.	Общественное питание	4.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: - минимальные размеры земельных участков – 0,1 га на 100 мест.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> </ol>
2.3.	Спорт	5.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 2.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</li> </ol>
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «РЗ»</b>		
3.1.	Площадки для отдыха детей	–	–

3.2.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.3.	Площадки для занятий физкультурой и спортом	–	–
3.4.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.5.	Общественные туалеты	–	–
3.6.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.7.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

#### Статья 54. Сх1. Зона ведения сельского хозяйства

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «Сх1»</b>		
1.1.	Овощеводство	1.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. 3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
1.2.	Животноводство	1.7	
1.3.	Скотоводство	1.8	
1.4.	Звероводство	1.9	
1.5.	Птицеводство	1.10	
1.6.	Свиноводство	1.11	

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.7.	Пчеловодство	1.12	5. Иные показатели: – класс санитарной опасности – IV, V; – размер санитарно-защитной зоны для объектов IV класса опасности – 100 м; – размер санитарно-защитной зоны для объектов V класса опасности – 50 м.
1.8.	Рыбоводство	1.13	
1.9.	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	
1.10.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	
1.11.	Питомники	1.17	
1.12.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	
1.13.	Склады	6.9	
1.14.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.
1.15.	Приюты для животных	3.10.2	3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
1.16.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.17.	Земельные участки (территории) общего	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	пользования		<p>допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
1.18.	Историко-культурная деятельность	9.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Сх1» - не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Сх1»</b>		
3.1.	Площадки для хозяйственных целей	–	–
3.2.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.3.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

**Статья 55. Сх2. Зона ведения дачного хозяйства и садоводства**

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «Сх2»</b>		
1.1.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.2.	Ведение садоводства	13.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные размеры земельных участков – 0,05 га;</li> <li>– максимальные размеры земельных участков – 0,12 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>– садовый или дачный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ol>
1.3.	Ведение дачного	13.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков:</li> </ol>



№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	хозяйства		<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – 0,05 га;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,2 га.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж).</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- садовый или дачный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ul> </li> </ul>
1.4.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ul>
1.5.	Магазины	4.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков – 0,08 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной</li> </ul> </li> </ul>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			линии проездов — не менее чем на 3 м.
1.6.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> <li>5. Иные показатели: - площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) – не менее 6 м<sup>2</sup>/чел.</li> </ol>
1.7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий строений сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды использования «Сх2» - не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования «Сх2»</b>		
3.1.	Подсобные сооружения	–	–
3.2.	Площадки для отдыха детей	–	–
3.3.	Площадки для отдыха взрослых	–	–
3.4.	Площадки для	–	–

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	хозяйственных целей		
3.5.	Индивидуальные гаражи	–	–
3.6.	Автостоянки приобъектные	–	–
3.7.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 55. С1. Зеленые насаждения специального пользования

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «С1»</b>		
1.1.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не</li> </ol>

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			подлежит установлению.
1.2.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды разрешённого использования «С1»</b>		
2.1.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 25 м<sup>2</sup> на 1 машиноместо.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
2.2.	Обслуживание автотранспорта	4.9	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ol>
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешённого использования «С1»</b>		
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 56. С2. Зона военных объектов

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1. Основные виды разрешённого использования «С2»</b>			
1.1.	Обеспечение обороны и безопасности	8.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.2.	Обеспечение вооруженных сил	8.1	
1.3.	Охрана Государственной границы Российской Федерации	8.2	
1.4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
1.5.	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.6.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
1.7.	Историко-культурная деятельность	9.3	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды разрешённого использования «С2» – не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешённого использования «С2»</b>		
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения	–	–

### Статья 57. СЗ. Зона кладбищ

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

№	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.</b>	<b>Основные виды разрешённого использования «СЗ»</b>		
1.1.	Ритуальная деятельность	12.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальные размеры земельных участков – <b>40 га.</b></li> </ul> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 2.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</p> <p>5. Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) площадь мест захоронения - <b>не менее 65–70 %</b> от общей площади кладбища.</li> <li>б) кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии: <ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон, м: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>100</b> – при площади кладбища <b>10 га и менее;</b></li> <li><b>300</b> – при площади кладбища <b>от 10 до 20 га;</b></li> <li><b>500</b> – при площади кладбища <b>от 20 до 40 га;</b></li> <li><b>50</b> – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;</li> </ul> </li> <li>- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоемочника и времени фильтрации;</li> <li>- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи,</li> </ul> </li> </ul>

			<p>родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.</p> <p>в) похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения населения.</p> <p>г) расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения <b>не менее 100 м.</b></p> <p>д) площадь зеленых насаждений - <b>не менее 20 %</b> общей площади кладбища.</p>
1.2.	Коммунальное обслуживание	3.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий строений сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ol>
1.3.	Религиозное использование	3.7	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные размеры земельных участков – 7 м<sup>2</sup> на единицу вместимости.</li> <li>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иные показатели: <ol style="list-style-type: none"> <li>е) здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.</li> </ol> </li> </ol>



1.4.	Историко-культурная деятельность	9.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
1.5.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<p>1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
<b>2.</b>	<b>Условно разрешённые виды разрешённого использования «С3» - не устанавливаются</b>		
<b>3.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешённого использования «С3»</b>		
3.1.	Площадки для мусоросборников	–	–
3.2.	Благоустройство и озеленение	–	–
3.3.	Общественные туалеты	–	–
3.4.	Хозяйственные площадки	–	–
3.5.	Временные стоянки (парковки) автотранспорта	–	–

## **Статья 58. КР. Зона комплексного развития**

1. Зона комплексного развития создается в городском поселении для обеспечения условий для реализации деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Зона комплексного развития выделена с целью развития неосвоенных, свободных от застройки территорий поселения. Данные территории представляют собой большие по площади земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет. С целью соблюдения требований ГрК РФ данные земельные участки отнесены к одной территориальной зоне, в то время как генеральным планом МО Лебяженское городское поселение в их границах планируется развитие следующих функциональных зон: зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки малоэтажными жилыми домами, общественно-деловые зоны, зелёные насаждения общего пользования.

2. Развитие данных участков возможно только путем подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории. Использование земельных участков в зоне комплексного развития должно соответствовать функциональному зонированию, установленному генеральным планом муниципального образования.

3. Дополнительно к градостроительным регламентам для зоны «КР» согласно требованиям части 6, статьи 30 ГрК РФ устанавливаются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

4. В составе зоны комплексного развития устанавливаются виды разрешенного использования территории и градостроительные регламенты следующих территориальных зон: Зона застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», зона застройки малоэтажными жилыми домами «Ж2», общественно-деловая зона «О», зелёные насаждения общего пользования «Р1».

5. Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, кв.м территории на 1 кв.м жилого фонда (общей площади квартир) – 2.5 для Лебяженского городского поселения (зона умеренной урбанизации «Б») таблица 11 РНГП ЛО.

## **ГЛАВА 14. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 59. Регламенты использования территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям**

#### **1. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоводов**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНИП 2.04.02-84\* источники питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должны иметь зоны санитарной охраны (ЗСО).

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНИП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Согласно СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников» в радиусе ближе 20 м от колодца (каптажа) не допускается мытье автомашин, водопой животных, стирка и полоскание белья, а также осуществление других видов деятельности, способствующих загрязнению воды.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» границы поясов ЗСО подземных источников Лебяженского городского поселения составляют:

1-ого пояса: граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

2-ого и 3-го поясов: при определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносного горизонта к водозабору происходит только из области питания водозабора, форма и размеры которой в плане зависят от:

- типа водозабора (отдельные скважины, группы скважин, линейный ряд скважин, горизонтальные дрены и др.);
- величины водозабора (расхода воды) и понижения уровня подземных вод;
- гидрологических особенностей водоносного пласта, условий его питания и дренирования.

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами, исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.

Основными параметрами, определяющими расстояние от границ второго пояса ЗСО до водозабора является время продвижения микробного загрязнения с потоком подземных вод к водозабору ( $T_m$ ). Лебяженское городское поселение находится в ПВ климатическом районе (СНиП 23.01.99 «Строительная климатология»). Исходя из этого для территории поселения устанавливаются  $T_m=200$  для защищенных подземных вод и  $T_m=400$  для недостаточно защищенных подземных вод.

Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами. При этом следует исходить из того, что время движения химического загрязнения к водозабору должно быть больше расчетного  $T_x$ .

$T_x$  принимается как срок эксплуатации водозабора (обычный срок эксплуатации водозабора - 25-50 лет).

Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения представлены в таблице 3.

Проекты зон санитарной охраны 1-го, 2-го и 3-го поясов зон санитарной охраны на территории Лебяженского городского поселения не разработаны. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон санитарной охраны 1 пояса.

Таблица 3. Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
I пояс ЗСО	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Все виды строительства;</li> <li>- Выпуск любых стоков;</li> <li>- Размещение жилых и хозяйственных зданий;</li> <li>- Проживание людей;</li> <li>- Посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>- Применение ядохимикатов и удобрений.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ограждение и охрана;</li> <li>- Озеленение;</li> <li>- Отвод поверхностного стока на очистные сооружения.</li> </ul>
II и III пояса	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;</li> <li>- Применение удобрений и ядохимикатов,</li> <li>- Рубка леса главного пользования и реконструкции;</li> <li>- Сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов</li> <li>- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, (при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора).</li> </ul>

Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
	ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы - Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.	- Мероприятия по санитарной охране поверхностных вод

## 2. Зоны охраны водных объектов и регламенты использования территорий зон охраны

Границы зон охраны водных объектов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ и в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.10.2008 №743 "Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон" Перечень основных водных объектов, их водоохраных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос, рыбоохранных зон представлен в таблице 4, а регламенты в таблице 5.

Таблица 4 - Перечень основных водных объектов, их водоохраных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос, рыбоохранных зон

№ п/п	Наименование водного объекта	Размер водоохранной зоны, м	Размер прибрежной защитной полосы, м	Размер береговой полосы, м	Рыбохозяйственная категория	Размер рыбоохранной зоны, м
1	р. Коваши	100	50	20	высшая	100
2	р. Черная	50	50	5	I	50
3	р. Лебяжья	100	50	20	I	100
4	приток р.Лебяжья	50	40	5	-	-
5	р. Лубенская	100	50	20	I	50
6	оз.Лубенское	50	50	20	II	50
7	оз.Горавалдайское	50	50	20	I	50
8	оз. Черное	не устан-ся	не устан-ся	20	II	-
9	Финский залив	500	50	20	высшая	200

Таблица 5. Регламенты использования территорий водоохраных зон, включая прибрежные защитные полосы и береговые полосы водных объектов

№ п./п.	Наименование зон	Запрещается	Допускается
1.	Береговая полоса	- строительство ограждений земельных участков, перекрывающих свободный подход людей к водному объекту, пребывание и передвижение около водных объектов, в том числе для осуществления любительского и	Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления

		<p>спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство ограждений земельных участков в пределах границ береговой полосы шириной 20 м.</li> <li>- ограждения не должны закрывать видовые перспективы прибрежных ландшафтов.</li> </ul>	<p>любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.</p>
2.	Прибрежная защитная полоса	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использование сточных вод для удобрения почв;</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств),</li> <li>- распашка земель;</li> <li>- размещение отвалов размываемых грунтов;</li> <li>- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.</li> </ul>	<p>-Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения;</p> <p>-Движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.</p>
3.	Водоохранная зона	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использование сточных вод для удобрения почв;</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств).</li> <li>- проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование</li> </ul>	

	токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях (ст. 104 Лесного кодекса Российской Федерации)	
--	---	--

### **3. Территории естественных ландшафтов**

#### **3.1 Особо охраняемые природные территории**

Зоны существующих особо охраняемых природных территорий расположены в пределах территориальной зоны рекреационная зеленых насаждений общего пользования «Р 1»:

1) Государственный природный комплексный заказник «Лебяжий» регионального значения - границы отображены в соответствии постановлением Правительства Ленинградской области №74 от 03.04.2007 г. Границы «Водно-болотных угодий восточной части южного берега Финского залива» международного значения проходят по границе заказника «Лебяжий».

2). Охраняемый природный ландшафт местного значения «Поляна Бианки» - границы отображены в соответствии с постановлением местной администрации МО Лебяженское городское поселение № 81 от 09.10.2008.

2. Зоны особо охраняемых природных территорий, предлагаемых к организации, расположены в пределах территориальной зоны «Р 1»:

1). Региональный комплексный заказник «Озеро Лубенское» площадью 22,5 тыс. га. Границы проходят в соответствии с приказом Комитета по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области от 25.02.2005 № 12 «О порядке ведения Красной книги природы Ленинградской области (в ред. Приказа Комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 16.06.2011 № 26).

2). Региональный комплексный заказник «Сюрьевское болото» площадью 2,5 тыс. га. Границы проходят в соответствии с приказом Комитета по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области от 25.02.2005 № 12 «О порядке ведения Красной книги природы Ленинградской области (в ред. Приказа Комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 16.06.2011 № 26).

#### **3.2 Береговые полосы общего пользования**

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации границы береговых полос проходят от уреза воды:

- на расстоянии 20 м - реки Коваши, Лебяжья, Лубенская, озера - Горовалдайское, Лубенское, Черное, побережье Финского залива,
- на расстоянии 5 м - река Черная.

#### **3.3 Лесной фонд**

Лесной фонд городского поселения принадлежит Приморскому и Сосновоборскому участковым лесничествам Ломоносовского лесничества Ленинградской области. Границы земель лесного фонда проходят в соответствии с Лесохозяйственным регламентом Ломоносовского лесничества Ленинградской области (филиал ФГУП «Рослесинформ» «Севзаплеспроект», СПб, 2010).

Земли лесного фонда на территории МО Лебяженское городское поселение по целевому использованию относятся к эксплуатационным и защитным.

Эксплуатационные леса используются в целях получения древесины и других лесных ресурсов, и расположены в пределах территориальных зон «ПЛ-2» и «Р-3».

Защитные леса используются в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических и оздоровительных функций и подразделяются на категории:

-защитные леса на особо охраняемых природных территориях расположены в пределах территориальной зоны «Р 1»,

-защитные леса, расположенные в водоохраных зонах, проходят в пределах границ водоохраных зон,

-защитные полосы лесов, расположенные вдоль водных объектов, расположены в пределах территориальной зоны «Р 1»,

-защитные полосы лесов, расположенные вдоль железнодорожных путей и автомобильных дорог общего пользования, проходят на расстоянии 500 м от бровки полотна,

-защитные полосы лесов, расположенные вдоль региональных автомобильных дорог общего пользования проходят на расстоянии 250 м от бровки полотна.

#### **4. Санитарно-защитные зоны от стационарных источников и регламенты использования территорий зон**

##### **4.1 Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий**

Санитарно-защитная зона относится к зонам с особыми условиями использования территорий и представляет собой специальную территорию между границами земельного участка объекта и границами достижения гигиенических нормативов, санитарных норм и в предусмотренных настоящими санитарными правилами случаях уровней приемлемого риска здоровью населения.

Границы санитарно-защитных зон от производственных предприятий и коммунально-складских объектов отображены на карте границ зон с особыми условиями использования территории по границам санитарно-защитных зон предприятий.

Таблица 6. Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий

№ п/п	Наименование предприятия	Размер СЗЗ
1.	ОАО «Концерн «ЦНИИ «Электроприбор» филиал №2, пос. Лебяжье. Основной вид деятельности – разработка, изготовление и поставка антенно-аппаратурных комплексов связи для судов, глубоководных аппаратов, стационарных и передвижных узлов связи и навигации	От границы территории: -с северо-запада -2 м, -с севера – по береговой линии 2 м, -с востока – 100 м, -с юго-востока – 50 м, -с юга – 26 и 12 м, -с юго-запада – 50 м, -с запада – 50 м* .
2	Канализационные сооружения механической очистки производительностью 3-4тыс.м <sup>3</sup> /сут.	150 м
3.	Канализационные сооружения механической очистки д. Гора-Валдай	150 м
4.	Канализационные сооружения механической очистки д. Шепелево	150 м
5.	Канализационная насосная станция п. Лебяжье	50 м

\*- данные Управления Роспотребнадзора по Ленинградской области.



Таблица 7. Режимы использования территорий санитарно-защитных зон

Не допускается	Допускается
<p>размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории <b>садоводческих</b> товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции</p>	<p>здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):</p> <p>нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей.</p>

#### 4.2 Санитарно-защитные зоны от кладбищ

Границы санитарно-защитных зон от сельских кладбищ согласно раздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция устанавливаются на расстоянии 50 м от границы кладбищ:

- в д. Гора-Валдай;
- в д. Борки;
- в д. Кандикюля (расположено вне территории поселения - на границе с Сосновоборским городским округом);
- двух - в д. Коваши;
- в д. Шепелево;
- в д. Черная Лахта.

В городском поселке Лебяжье имеется два кладбища площадью менее 10 га. Согласно раздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона закрытого для захоронений кладбища составляет 50 м и для нового действующего кладбища 100 м.

### 5. Охранные зоны объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

#### 5.1 Санитарно-защитные зоны железнодорожной магистрали

Согласно СП 51.13330.2015 размер санитарного разрыва от железной дороги до жилой застройки должен составлять не менее 100 м; до садоводств не менее 50 м.

При осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения.

При прохождении железной дороги общего пользования в границах населенных пунктов вдоль железнодорожных путей должны устраиваться специальные шумозащитные ограждения. Не менее 50% территории санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

### **5.2 Охранные зоны от автомобильных дорог общего пользования**

К охранным зонам относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования автомобильных дорог, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки, подверженные оползням, обвалам, размывам, селям и другим опасным воздействиям.

Вне границ населенных пунктов вдоль автомобильных дорог выделяются придорожные полосы, размер которых определяется в зависимости от класса и категории автомобильной дороги.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории;

Для автомобильной дороги регионального значения Санкт-Петербург - Ручьи (инд. №: 41 ОП РЗ 41А-007, учетный номер 41А-007) придорожная полоса составляет 50 м в обе стороны от границы полосы отвода. В границах населенных пунктов расстояния от бровки земляного полотна:

для автомобильных дорог категории II и III до застройки необходимо принимать в соответствии с СП 34.13330 не менее, м: до жилой застройки – 100; садово-дачной застройки – 50;

для дорог IV и V категории – 50 м и 25 м соответственно.

Со стороны жилой и общественной застройки, садоводческих товариществ вдоль дороги следует предусматривать полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

### **5.3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования территории в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач от крайних проводов в обе стороны на следующих расстояниях:

- до 20 киловольт (кВ) – 10 м;
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м;
- 150, 220 кВ – 25 м;
- 330, 400, 500 кВ – 30 м.

Охранные зоны устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружения связи Российской Федерации. Согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.95 №578 на трассах кабельных и воздушных линий радиофикации устанавливаются охранные зоны не менее 2 м (3м).

## **6. Охранные зоны охраняемых объектов**

6.1 Зона «ПЗ» - пограничная зона, прилегающая к морскому побережью Финского залива, проходит в полосе местности до рубежа, проходящего в муниципальном образовании "Ломоносовский район", включая населенный пункт Лебяжье, озеро Лубенское, исключая железнодорожное полотно, железнодорожные станции и переезды на участке Копорье - Куммолово Октябрьской железной дороги (Приказ ФСБ Российской Федерации от 02.06.2006 №239 «О пределах пограничной зоны на территории Ленинградской области»).

Зона «ЗР» - граница запретной зоны военного объекта проходит от филиала ФГУП «15 арсенал ВМФ» на территории Форта Красная Горка на расстоянии 3 км. (Положение об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны, Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405).

6.2 Зона «ЗЗ» - граница охранной зоны военного объекта проходит от филиала ФГУП «15 арсенал ВМФ» на территории Форта Красная Горка на расстоянии 400 м (Положение об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны, Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405).

## **7. Зоны ограничений от возможных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

### **7.1 Зона затопления паводком 1-% обеспеченности**

Расчетные максимальные годовые уровни воды Финского залива Балтийского моря у г.п. Лебяжье после ввода в строй комплекса защитных сооружений г. Санкт-Петербурга от наводнений, составляют:

- 1 %-ной обеспеченности (повторяемостью 1 раз в 100 лет) – 3,0 м по Балтийской системе высот;

- 10 %-ной обеспеченности (повторяемостью 1 раз в 10 лет) – 1,9 м по Балтийской системе высот.

Существующая капитальная застройка, попадающая в зону затопления, расположена на высотных отметках от 3,0 до 4,5 м по Балтийской системе высот и в случае возникновения чрезвычайной ситуации, которая может происходить один раз в 100 лет, будет подвергаться затоплению, подтоплению и динамическому воздействию волн.

Для защиты существующей и проектируемой застройки, размещаемой на территории, подвергаемой возможному затоплению и динамическому воздействию волн г.п. Лебяжье, д. Чёрная Лахта и д. Шепелево должен быть предусмотрен комплекс защитных мероприятий.

Мероприятия включают инженерную защиту в виде берегоукрепительных сооружений в г.п. Лебяжье.

Согласно Водному кодексу Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления запрещается:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Ограничениями градостроительной деятельности, удорожающими капитальное строительство, являются такие явления как:

- абразия берегов Финского залива и озер Горовалдайского и Лубенского. Наиболее интенсивно абразия проявляется вдоль берега залива, по берегам озер абразия выражена слабо, поскольку береговые склоны задернованы;
- речная эрозия развивается вдоль берегов р. Коваши, но выражена слабо, поскольку склоны реки задернованы;
- заболачивание является доминирующим процессом и связано с высоким уровнем грунтовых вод, развитием вблизи дневной поверхности связных грунтов с низкой фильтрационной способностью, способствующих развитию верховодки.

#### **8. Зона ограничений от возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера**

Санитарно-защитная зона вокруг ЛАЭС - 1,5 км (Санитарно-эпидемиологическое заключение Главного государственного санитарного врача Российской Федерации №77.ГУ.01.000.Т.000007.02.05 от 17.02.2005), не затрагивает территорию МО Лебяженское городское поселения.

Граница зоны наблюдений автоматизированной системы контроля радиационной обстановки (АСКРО) ЛАЭС от существующих энергоблоков проходит на расстоянии 17 км (Санитарно-эпидемиологическое заключение Главного государственного санитарного врача Российской Федерации №77.ГУ.01.000.Т.000007.02.05 от 17.02.2005). В этой зоне находится вся территория поселения.

#### **9. Охранные зоны средств навигационного оборудования**

Требования к охранным зонам средств навигационного оборудования (далее СНО) определяются в соответствии со статьей 90 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.01 № 136-ФЗ, Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 №81-ФЗ; ст. 3.4.4. РД 31.6.07-2002 «Инструкция по техническому обслуживанию средств навигационного оборудования морских подходных каналов и акваторий портов», инструкции по навигационному оборудованию (ИНО-2000).

В соответствии с указанными документами каждое СНО имеет охранную зону, которая отнесена к охранной зоне земель морского транспорта. К охранной зоне СНО относятся земли и акватории расположенные в зоне действия СНО, а также земли и акватории, прилегающие к этим зонам, необходимые для сохранения и поддержания стабильности основных технических характеристик СНО:

- дальность действия;
- сектор действия;
- недопустимое снижение контрастности или засветки фона на которой проектируется СНО;

-исключение помех в работе СНО со стороны других излучателей световых сигналов;

-недопущение разрушения берега;

-недопущение повреждений зданий и сооружений СНО.

Охранная зона маяка (створного знака) в сторону населенного пункта представляет собой круг радиусом до 200 м.

На территории городского поселения расположено 4 СНО, которые требуют установления соответствующих охранных зон, это:

- маяки Шепелевский (на полуострове Каравалдай) и Красная Горка (в пос. Форт Красная Горка);

- 2 створных светящихся знака (в пос. Форт Красная Горка);

В секторах и зонах СНО запрещается:

- возведение постоянных и временных сооружений, окраска строящихся зданий и сооружений в охранных зонах СНО должны согласовываться в установленном порядке;

-посадка деревьев;

-установка источников света большой мощности. В случаях необходимости установки в секторе видимости огня маяка и в темном секторе источников света большой мощности последние должны быть закрыты козырьками или защищены какими-либо другими устройствами, препятствующими прохождению светового потока источника света в секторе действия маяка (ст.719 ИНО-2000));

-проведение мероприятий и работ, снижающих существующую контрастность фона и создающих засветку для наблюдения навигационных объектов в дневное или ночное время.

#### **10. Охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды**

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 19.07.1998 N 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.199 № 972 «Об утверждении положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» в целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении, вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.

В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

## **Статья 60. Регламенты использования территорий в границах защитных зон и в границах зон охраны объектов культурного наследия**

Территории объектов культурного наследия регионального значения, рекомендуемые зоны охраны и защитные зоны объектов отображены на карте Зон с особыми условиями использования территории (карта 3).

Определение понятия «защитная зона», условия организации защитных зон для разных видов объектов культурного наследия, перечень объектов культурного наследия, на которые защитные зоны устанавливаются настоящими Правилами, приведены в статье 40 настоящего тома.

### **Регламенты использования территории в границах защитных зон объектов культурного наследия**

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам), **запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция**, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Данное ограничение не применяется к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до 3 октября 2016 года, в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика (Федеральный закон от 05.04.2016 N 95-ФЗ).

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 закона № 73-ФЗ требования и ограничения.

Регламенты использования территорий в границах защитных зон объектов культурного наследия являются временными и действуют до утверждения проектов зон охраны на объект культурного наследия или проект объединенной охранной зоны.

Защитные зоны объектов культурного наследия подлежат постановке на государственный кадастровый учет, как зоны с особыми условиями использования территорий.

### **Регламенты использования территории в границах зоны охраны объекта культурного наследия выявленного объекта культурного наследия «Лоцманское селение»**

Для выявленного объекта культурного наследия архитектурно-градостроительного комплекса «Лоцманское селение» (ранее использовался термин «Лоцманская слобода») был разработан «Проект зон охраны памятников истории и культуры» (далее – Проект зон охраны), архитектор М. И. Орлова, 1995 г.

Проектом зон охраны были обоснованы границы территорий памятников, зоны охраны и регламент зон охраны. Проект согласован Инспекцией по охране и использованию памятников истории и культуры Министерства культуры Ленинградской области 01.09.1995 г. Зоны охраны проектом предлагались как временные, поскольку они выполнены преимущественно на основе экспертной оценки.

Для сохранения ценного для истории и культуры архитектурно-градостроительного комплекса, принято решение отразить предложенные указанным проектом территорию комплекса и регламенты использования окружающей территории.

Согласно проекту зон охраны для объектов культурного наследия архитектурно-градостроительного комплекса «*Лоцманское селение*» предлагаются следующие границы территорий памятников, охранные зоны и градостроительные регламенты в границах данных зон:

I. Территория памятника предназначена для обеспечения возможности его изучения, сохранения и реставрации.

Границы, по возможности, повторяют исторические границы земельного участка, принадлежащего памятнику.

Для здания Лоцманского собрания и часовни Св. Николая границы принимаются в границах существующих земельных участков.

Для храма Св. Николая границы установлены условно (исторические границы землевладения требуют уточнения в ходе дальнейших исследований) и охватывают ту минимальную территорию вокруг храма, которая необходима для сохранения исторического облика памятника.

Регламент – разрешены только реставрационные работы и работы по благоустройству территории (по специальным проектам, согласованным с органом охраны объектов культурного наследия).

II. Охранный зона памятников предназначена для обеспечения сохранности окружающей памятники исторической среды и благоприятного зрительного восприятия памятника в этой среде.

Границы охватывают практически весь ансамбль Лоцманского селения начала XIX века, построенный одновременно по одному проекту и включающий здание Лоцманского собрания, храм Св. Николая и типовые жилые постройки.

Регламент – регенерационное строительство – воссоздание утраченных элементов исторической среды, работы необходимо вести по проектам, согласованным с органом охраны объектов культурного наследия.

III. Зона строгого регулирования застройки предназначена для сохранения общих композиционных принципов организации пространственной структуры и своеобразия архитектурного облика застройки Лоцманского селения.

Границы:

Западного участка – включают жилую застройку, сложившуюся на протяжении XIX века по обе стороны Приморского шоссе, западный конец этого участка практически доходит до многоэтажных жилых домов современного микрорайона, локальным акцентом здесь является часовня Св. Николая, стоящая на берегу р. Лебяжьей; восточный конец находится в зоне композиционного влияния храма Св. Николая, в целях сохранения точек наилучшего зрительного восприятия храма с Приморского шоссе граница зоны отнесена от шоссе на глубину одного квартала частновладельческой усадебной застройкой.

Восточного участка – непосредственно примыкает к восточной границе охранный зоны, охватывая достаточно хаотично застроенную территорию, на которой еще сохраняются перестроенные, но не утратившие своего масштаба постройки Лоцманского селения, и остатки липовой аллеи 150-летнего возраста.

Регламент – новое строительство при соблюдении следующих ограничений:

планировочных – для западного участка сохранение существующей нарезки земельных участков; для восточного участка разработка специального проекта планировки с учетом градоформирующего значения исторических построек;

объемно-пространственных – сохранение основных пространственных характеристик сложившейся исторической среды (здания высотой 6 м, длиной 20 м, со скатной крышей).

Все строительные работы вести по индивидуальным проектам, согласованным органом охраны объектов культурного наследия.

IV. Зоны регулирования высоты застройки назначаются с целью сохранения за ансамблем построек Лоцманского селения роли композиционной доминанты современной градостроительной среды, учитываются дальние точки зрительного восприятия с Приморского шоссе и морского берега (для зоны ограничения высоты – 6 м) и панорамное восприятие с акватории Финского залива (для зоны ограничения высоты – 10 м).

Зона ограничения высоты застройки – 6 м.

Границы:

Западного участка – включают существующие усадебные участки по берегу Финского залива от построек Лоцманского селения на востоке, до берега р. Лебяжьей на западе.

Южного участка – включают современную усадебную застройку, примыкающую непосредственно к восточной границе охранной зоны храма Св. Николая.

Восточного участка – включают новую усадебную застройку, строительство которой активно ведется на берегу Финского залива в восточном направлении.

Регламент – ограничение 6 м до свеса кровли определено сохранившейся исторической застройкой.

Зона ограничения высоты застройки – 10 м.

Границы: охватывают район современно усадебной застройки и участок промышленно-складского назначения при железной дороге, на востоке зона непосредственно граничит с открытым пространством луга, окружающем здание храма Св. Николая.

Регламент – ограничение высоты 10 м является усредненным для всей территории зоны, так для усадебной застройки вдоль восточной границы данная высота является максимально приемлемой в качестве фона для восприятия храма, а на территории промышленно-складского назначения не исключена возможность ее увеличения после проведения специальных дополнительных исследований панорамного восприятия и выработки необходимых мер по зрительной нейтрализации неблагоприятного фона.

V. Зона охраняемого ландшафта устанавливается для сохранения ландшафта, определившего местоположение композиционных доминант в застройке Лоцманского селения.

Границы:

Храм Св. Николая – включают территорию луга, примыкающую с востока к охранной зоне памятника и массив соснового леса, в котором находятся остатки старого кладбища; храм и кладбище связаны проселочной дорогой, идущей через луг.

Берег Финского залива – на западе по границе существующих отводов участков, далее по обрезу береговой террасы домов Лоцманского селения, на востоке по Лоцманскому каналу.

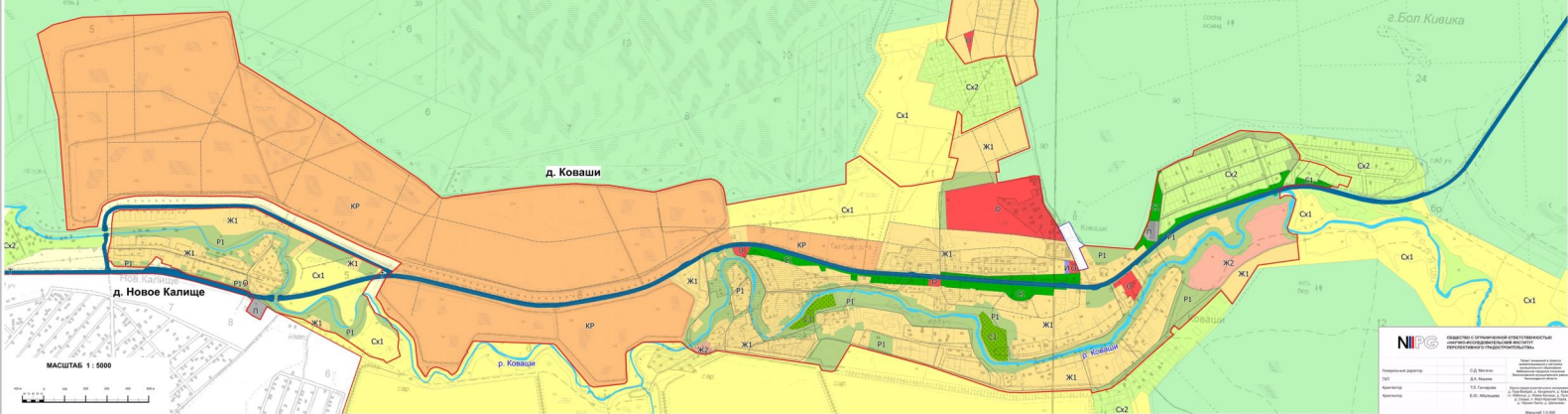
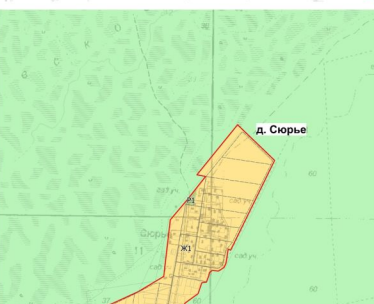
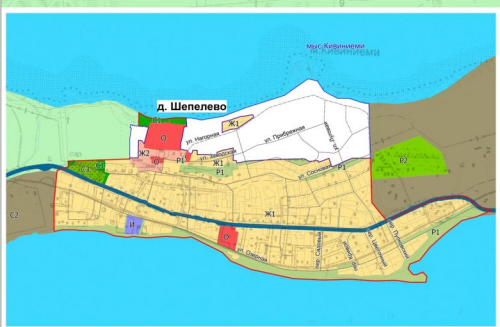
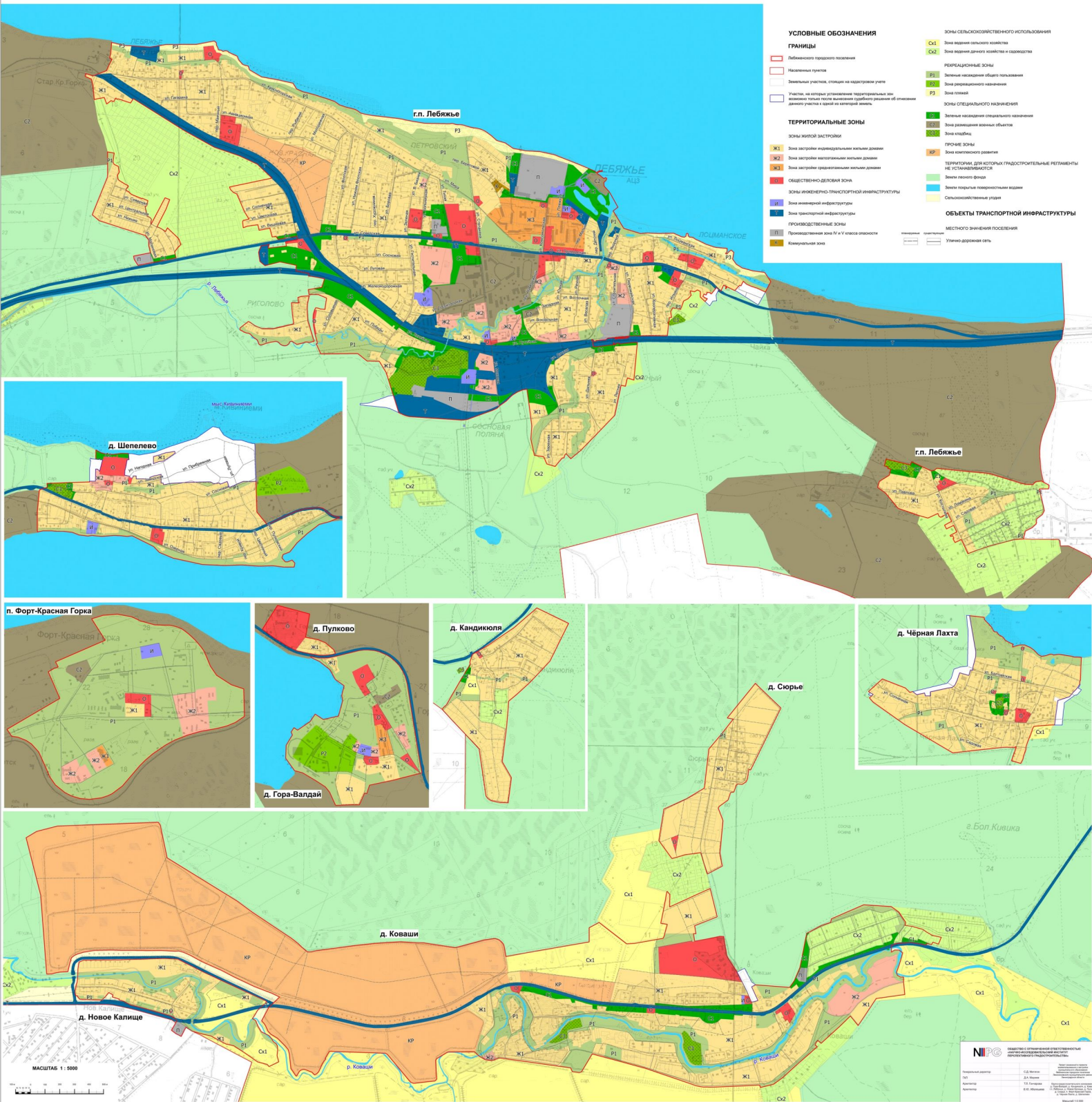
Регламент: допускается хозяйственная деятельность, которая не наносит ущерба или искажения ландшафту и не требует возведения новых капитальных построек.





# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕБЯЖЕНКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Д. ГОРА-ВАЛДАЙ, Д. КАНДИКОЛЯ, Д. КОВАШИ, Г.П. ЛЕБЯЖЬЕ, Д. НОВОЕ КАЛИЩЕ, Д. ПУЛКОВО, Д. СЮРЬЕ, П. ФОРТ-КРАСНАЯ ГОРКА, Д. ЧЕРНАЯ ЛАХТА, Д. ШЕПЕЛЕВО



МАСШТАБ 1 : 5000

**НИРПО** Институт государственного кадастрового учета недвижимости  
 Проект: 1:5000  
 Составитель: А.В. Сидорова  
 Проверил: В.В. Мухоморов  
 Дата: 15.05.2018  
 Масштаб: 1:5000

