



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 27 февраля 2017 г. № 8

**О внесении изменений в Правила землепользования
и застройки Павловского городского поселения Кировского
муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области от 26.03.2014. № 12, согласно приложения.

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

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

«Утверждено приказом
комитета по архитектуре и градостроительству
Ленинградской области от _____ № _____»

ИЗМЕНЕНИЯ
в Правила землепользования и застройки Павловского
городского поселения Кировского муниципального района
Ленинградской области,
утвержденные решением совета депутатов Павловского
городского поселения Кировского муниципального района
Ленинградской области
от 26 марта 2014 №12, в части градостроительных регламентов

Изменения в Правила землепользования и застройки Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области в части градостроительных регламентов

1. Дополнить Статью 63. «Минимальная доля озелененной территории земельных участков» пунктом 6 следующего содержания:

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в пределах всех зон приведена в таблице 63.1:

Таблица 63.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 м ² на 100 м ² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках)
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, аквапарки	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60% территории земельного участка

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, жилые строения, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы	40% территории земельного участка
10	Объекты культа	15 % территории земельного участка
11	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15% территории земельного участка
12	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

2. Дополнить Статью 64. «Максимальная высота зданий, строений, сооружений» пунктом 5 следующего содержания:

Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на Карте границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории МО Павловское городское поселение, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

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

3. Внести изменения и дополнения в Статью 68. «Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области:

3.1. Для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение Ж2) предлагаемые изменения Правил землепользования и застройки перечислены в таблице №3.1.

Таблица №3.1.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

№	Параметры	Предельные значения
1	Минимальная площадь земельного участка	300м ²
2	Максимальная площадь земельного участка	для индивидуального жилого дома - 2000м ² ; для отдельно стоящего жилого дома на 1 семью от 1-3 этажей - 2000м ² ; для объектов иных видов разрешенного строительства - в соответствии с СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и региональными градостроительными нормативами.

3.2. Для территориальной зоны центра обслуживания и коммерческой активности на территориях, попадающих под действие ограничений (кодовое обозначение ОД) предлагаемые изменения Правил землепользования и застройки перечислены в таблице №3.2.

Таблица №3.2.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

№	Параметры	Предельные значения
1	Минимальная площадь земельного участка	Для индивидуального жилого дома с приусадебным земельным участком – 300 кв.м. для объектов иных видов разрешенного строительства - не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальная площадь земельного участка	Для индивидуального жилого дома с приусадебным земельным участком – 1200 кв.м. для объектов иных видов разрешенного строительства - в соответствии с СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и региональными градостроительными нормативами.

--	--	--

4. Дополнить Статью 68. «Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» пунктом 22 «Плотность застройки участков территориальных зон» следующего содержания:

1. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 68.1.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

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

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

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

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

Таблица 68.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		
ЖЗ зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Ж2 зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,4	0,8
Ж4 зона смешанной жилой застройки	0,4	0,7
Ж1 зона индивидуальной жилой застройки	0,2	0,4
Зоны общественно-деловой застройки:		
ОЦ зона многофункциональной общественно-деловой застройки	1,0	3,0
ОД зона центра обслуживания и коммерческой активности на территориях, попадающих под действие ограничений	0,8	2,4
Промышленные зоны:		
П1 зона производственно-коммунальных объектов III-IV класса вредности	0,8	2,4
П2 зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности	0,6	1,8

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

5. Границами кварталов являются красные линии.

6. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон

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